

ODVJETNIK JOŠKO BILIŠKOV

Trnjanska cesta 73, 10000 ZAGREB

tel: 01/8890-505, faks: 01/8890-506, mob: 091/529-5971

U Zagrebu, 23. prosinca 2025. godine
Naš broj: 61/25 J. P.

OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU

Turinina 3

10000 ZAGREB

TUŽITELJ: **MARINKO BOBINAC** iz Zagreba, Ulica Radoslava Cimermana 20/b, OIB: 72176401537 zastupan po punomoćniku Jošku Bliškovu, odvjetniku u Zagrebu

TUŽENI: **CERIĆ NEKRETNINE d. o. o. Zagreb, Jurišićeva ulica 21, OIB: 39441831007**

TUŽBA

**radi utvrđenja prava vlasništva
i izdavanje tabularne isprave**

VPS: 1.327,01 Eura

**elektronički
prilozi: punomoći i druge isprave, kao u tekstu**

Tužitelj je opunomoćio Joška Biliškova, odvjetnika u Zagrebu, da ga zastupa u predmetnom postupku, dostavlja se punomoć.

1. U zemljišnim knjigama Naslovnog suda tuženik je upisan kao vlasnik nekretnine u zk. ul. br. 8695 K. O. Strmec Samoborski, i to zkčbr. 4208/4 Zdenčice, površine 1104 m² u naravi oranica, površine 747 m², stambena zgrada, Orešje, Ledine 7, površine 357 m².

2. Tuženik je dana 28. 01. 2022. g. sklopio s društvom CITRIN d. o. o. Rijeka, Ugovor o ortaštvu koji ugovor je ovjeren kod Javnog bilježnika Tomislava Kneza u Svetoj Nedelji, pod brojem ovjere OV-541/2022, dana 31. 01. 2022. g., temeljem kojeg se to društvo obvezalo na tuženikovoj nekretnini izgraditi višestambeni objekt sa 9 stambenih jedinica, te je trgovačko društvo CITRIN d. o. o. imenovano poslovođom ortaštva koji je ovlašten voditi poslove ortaštva u ime i za račun oba ortaka, zastupati ortačku zajednicu prema trećima i poduzimati sve poslove redovne i izvanredne uprave ortaštva.

DOKAZ: Ugovor o ortaštvu od 28. 01. 2022. g. broje ovjere OV-541/2022.

3. Tijekom izgradnje predmetne zgrade, društvo CITRIN d. o. o. je sklapalo predugovore o kupoprodaji nekretnine, te je tako sa pravnim prednicima tužitelja i to Mariom Žabićem iz Zagreba, Čučerska cesta 51, OIB: 10491770563, Sabinom Ćibarić iz Zagreba, Varoška ulica 63A, OIB: 40666386915 i Gordanom Martinić iz Osijeka Vijenac Ivana Meštrovića 9, OIB: 96362033021, sklopio predugovore kojim ime je prodao buduće pojedine posebne dijelove zgrade, odnosno suvlasničke dijelove nekretnine.

Tako je dana 13. 03. 2025. g. društvo CITRIN d. o. o. kao prodavatelj sklopilo predugovor o kupoprodaji nekretnine sa Mariom Žabićem iz Zagreba, Čučerska cesta 51, OIB: 10491770563, kao kupcem, kojim je prodalo budući posebni dio nekretnine i to stan broj 7 na drugom katu, zatvorene površine 69,08 m², koji se sastoji od ulaznog hodnika, dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom otvorenog tlocrta s izlazom na dvije terase površine 23,34 m² i 11,67 m², kupaonice, wc-a i dvije spavaće sobe, ukupno obračunski NKP 77,84 m². Pripadak stanu je i vanjsko parkirno mjesto broj 2 i garažno mjesto broj 12. Uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, povezanih stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine, razmjerno vrijednosti posebnog dijela prema ostalim posebnim dijelovima kojima ti zajednički dijelovi služe, sve sukladno odredbama povezano temeljem odredbe članka 68. članka 370. stavka 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a kupac kupio, koji predugovor je ovjeren kod Javnog bilježnika Vesna Kelečić u Zagrebu, pod brojem ovjere OV-2511/2025, dana 14. 03. 2025. g.

Nadalje, dana 17. 03. 2025. g. društvo CITRIN d. o. o. kao prodavatelj sklopilo predugovor o kupoprodaji nekretnine sa Sabinom Ćibarić iz Zagreba, Varoška ulica 63A, OIB: 40666386915, kao kupcem, kojim je prodalo budući posebni dio nekretnine i to stan broj 1 prizemlje, zatvorene površine 62,95 m², koji se sastoji od ulaznog hodnika, dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom otvorenog tlocrta s izlazom na terase površine 8,47 m², kupaonice, wc-a i dvije

spavaće sobe, okućnice 164 m², ukupno obračunski NKP 79,00 m². Pripadak stanu je i vanjsko parkirno mjesto i garažno mjesto. Uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, povezanih stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine, razmjerno vrijednosti posebnog dijela prema ostalim posebnim dijelovima kojima ti zajednički dijelovi služe, sve sukladno odredbama povezano temeljem odredbe članka 68. članka 370. stavka 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a kupac kupio, koji predugovor je ovjeren kod Javnog bilježnika Vesna Kelečić u Zagrebu, pod brojem ovjere OV-2570/2025 istog dana.

Nadalje, dana 13. 03. 2025. g. društvo CITRIN d. o. o. kao prodavatelj sklopilo predugovor o kupoprodaji nekretnine sa Gordanom Martinić iz Osijeka Vijenac Ivana Meštrovića 9, OIB: 96362033021 kao kupcem, kojim je prodalo budući posebni dio nekretnine i to stan broj 10 prizemlje, zatvorene površine 47,14 m², koji se sastoji od ulaznog hodnika, dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom otvorenog tlocrta s izlazom na terase površine 9,15 m², kupaonice, wc-a i spavaće sobe, okućnice 65 m², ukupno obračunski NKP 56,93 m². Pripadak stanu je i vanjsko parkirno mjesto i garažno mjesto. Uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, povezanih stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine, razmjerno vrijednosti posebnog dijela prema ostalim posebnim dijelovima kojima ti zajednički dijelovi služe, sve sukladno odredbama povezano temeljem odredbe članka 68. članka 370. stavka 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a kupac kupio, koji predugovor je ovjeren kod Javnog bilježnika Vesna Kelečić u Zagrebu, pod brojem ovjere OV-2401/2025 istog dana.

DOKAZ: Saslušanje svjedoka, Maria Žabića iz Zagreba, Čučerska cesta 51, Sabine Ćibarić iz Zagreba, Varoška ulica 63A, Gordane Martinić iz Osijeka Vijenac Ivana Meštrovića 9, predugovor o kupoprodaji nekretnine broj ovjere OV- 2511/2025 od 14. 03. 2025. g., predugovor o kupoprodaji nekretnine broj ovjere OV- 2570/2025 od 17. 03. 2025. g., predugovor o kupoprodaji nekretnine broj ovjere OV- 2401/2025 od 13. 03. 2025. g.

Temeljem predmetnih predugovora pravni prednici tužitelja su u cijelosti isplatila kupoprodajnu cijenu, time da je ugovoreno da će se „glavni ugovor za uknjižbu prava vlasništva“ sklopiti nakon etažiranja i tehničkog prijema zgrade.

Tužitelj je stvarni vlasnik i posjednik predmetnih budućih posebnih dijelova nekretnine koje je stekao naplatnim pranim poslovima i to temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina sklopljenog sa Mariom Žabićem dana 12. 12. 2025. g. ovjerenog kod Javnog bilježnika Ljerke Gec u Zagrebu, broj ovjere OV-16346/2025 istog dana, Ugovora o kupoprodaji nekretnina sklopljenog sa Sabinom Ćibarić dana 12. 12. 2025. g. ovjerenog kod Javnog bilježnika Ljerke Gec u Zagrebu, broj ovjere OV-16350/2025 istog dana, Ugovora o kupoprodaji nekretnina sklopljenog sa Gordanom Martinić dana 11. 12. 2025. g. ovjerenog kod Javnog bilježnika Marijana Dumančić u Osijeku, broj ovjere OV-5287/2025 istog dana i kod Javnog bilježnika Maje Peris u Zagrebu, broj ovjere OV-29392/2025 od 15. 12. 2025. g.

Pravni prednici su prije sklapanja predmetnih ugovora uveli tužitelja u posjed predmetnih stanova, kojeg nitko nikad nije smetao u istom posjedu, a koji su u posjed kupljenih posebnih dijelova stupili po isplati kupoprodajne cijene.

DOKAZ: saslušanje tužitelja, svjedoka Maria Žabića iz Zagreba, Čučerska cesta 51, Sabine Ćibarić iz Zagreba, Varoška ulica 63A, Gordane Martinić iz Osijeka Vijenac Ivana Meštrovića 9, Ugovor o kupoprodaji nekretnina broj ovjere OV-16346/2025 od 12. 12. 2025. g., Ugovor o kupoprodaji nekretnina broj ovjere OV-16350/2025 od 12. 12. 2025. g., Ugovor o kupoprodaji nekretnina broj ovjere OV-5287/2025 od 11. 12. 2025. g. i broj ovjere OV-29392/2025 od 15. 12. 2025. g., očevid i građevinsko vještačenje.

Također, tužitelj posebno napominje kako u predmetnim predugovorima na temelju kojih su njegovi pravni prednici steklo posebne dijelove nekretnine nisu naznačeni suvlasnički omjeri, već su u istima kao predmet kupoprodaje samo naznačeni stanovi određenih površina, slijedom čega je tužitelj omjere suvlasništva računao prema površini kupljenih stanova u odnosu na površinu svih stanova u zgradi. Tužitelj zadržava pravo urediti tužbeni zahtjev nakon izvršenog vještačenja.

DOKAZ: svi dosad predloženi dokazi.

4. Slijedom navedenoga, tužitelj podnosi ovu tužbu i predlaže Naslovnom sudu da, nakon provedene rasprave, donese sljedeću

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D U

I. Utvrđuje se da je Mario Žabić iz Zagreba, Čučerska cesta 51, OIB: 10491770563, u odnosu na tuženika CERIĆ NEKRETNINE d. o. o., Zagreb Jurišićeva ulica 21, OIB: 39441831007, suvlasnik 7784/110400 dijela nekretnine upisane u zk. ul. br. 8695 K. O. Strmec Samoborski, i to zk. čest. br. 4208/4 Zdenčice, površine 1104 m² u naravi oranica površine 747 m², stambena zgrada, Orešje, Ledine 7, površine 357 m², što je tuženik CERIĆ NEKRETNINE d. o. o., Zagreb Jurišićeva ulica 21, OIB: 39441831007 dužan priznati i izdati Mariju Žabiću iz Zagreba, Čučerska cesta 51, OIB: 10491770563 valjanu tabularnu ispravu podobnu za upis prava suvlasništva, koju ispravu će u suprotnom zamijeniti ova presuda, sve u roku od 15 dana, protekom kojeg pariciskog roka je Mario Žabić iz Zagreba, Čučerska cesta 51, OIB: 10491770563, temeljem ovo presude, ovlašten ishoditi upis prava suvlasništava i to 7784/110400 dijela predmetne nekretnine, uz istodobno brisanje toga prava suvlasništva sa imena tuženika.

II. Utvrđuje se da je Sabina Čibarić iz Zagreba, Varoška ulica 63A, OIB: 40666386915, u odnosu na tuženika CERIĆ NEKRETNINE d. o. o., Zagreb Jurišićeva ulica 21, OIB: 39441831007, suvlasnica 7900/110400 dijela nekretnine upisane u zk. ul. br. 8695 K. O. Strmec Samoborski, i to zk. čest. br. 4208/4 Zdenčice, površine 1104 m² u naravi oranica površine 747 m², stambena zgrada, Orešje, Ledine 7, površine 357 m², što je tuženik CERIĆ NEKRETNINE d. o. o., Zagreb Jurišićeva ulica 21, OIB: 39441831007 dužan priznati i izdati Sabini Čibarić iz Zagreba, Varoška ulica 63A, OIB: 40666386915, valjanu tabularnu ispravu podobnu za upis prava suvlasništva, koju ispravu će u suprotnom zamijeniti ova presuda, sve u roku od 15 dana, protekom kojeg pariciskog roka je Sabina Čibarić iz Zagreba, Varoška ulica 63A, OIB: 40666386915, temeljem ove presude, ovlaštena ishoditi upis prava suvlasništava i to 7900/110400 dijela predmetne nekretnine, uz istodobno brisanje toga prava suvlasništva sa imena tuženika

III. Utvrđuje se da je Gordana Martinić iz Osijeka, Vijenac Ivana Meštrovića 9, OIB: 96362033021, u odnosu na tuženika CERIĆ NEKRETNINE d. o. o., Zagreb Jurišićeva ulica 21, OIB: 39441831007, suvlasnica 5693/110400 dijela nekretnine upisane u zk. ul. br. 8695 K. O. Strmec Samoborski, i to zk. čest. br. 4208/4 Zdenčice, površine 1104 m² u naravi oranica površine 747 m², stambena zgrada, Orešje, Ledine 7, površine 357 m², što je tuženik CERIĆ NEKRETNINE d. o. o., Zagreb Jurišićeva ulica 21, OIB: 39441831007 dužan priznati i izdati Gordani Martinić iz Osijeka, Vijenac Ivana Meštrovića 9, OIB: 96362033021, valjanu tabularnu ispravu podobnu za upis prava suvlasništva, koju ispravu će u suprotnom zamijeniti ova presuda, sve u roku od 15 dana, protekom kojeg pariciskog roka je Gordana Martinić iz Osijeka, Vijenac Ivana Meštrovića 9, OIB: 96362033021, temeljem ove presude ovlaštena ishoditi upis prava suvlasništava i to 5693/110400 dijela predmetne nekretnine, uz istodobno brisanje toga prava suvlasništva sa imena tuženika.

IV. Nalaže se tuženiku CERIĆ NEKRETNINE d. o. o., Zagreb Jurišićeva ulica 21, OIB: 39441831007 da u roku 8 dana, tužitelju Marinku Bobincu iz Zagreba, Ulica Radoslava Cimermana 20/b, OIB: 72176401537, naknaditi parnične troškove, sa zateznim kamatama koje teku od presuđenja do isplate, po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunatoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena.

U PRILOGU:

- A)** Punomoć (u izvorniku za sudski spis),
- B)** Zk. izvadak broj zk. ul. 8695 K. O. Strmec Samoborski,
- C)** Ugovor o ortaštvu od 28. 01. 2022. g. broje ovjere OV-541/2022,
- D)** Ugovor o kupoprodaji nekretnina broj ovjere OV-16346/2025 od 12. 12. 2025. g.,
- E)** Ugovor o kupoprodaji nekretnina broj ovjere OV-16350/2025 od 12. 12. 2025. g.,
- F)** Ugovor o kupoprodaji nekretnina broj ovjere OV-5287/2025 od 11. 12. 2025. g. i broj ovjere OV-29392/2025 od 15. 12. 2025. g.,
- G)** Predugovor o kupoprodaji nekretnine broj ovjere OV- 2511/2025 od 14. 03. 2025. g.,
- H)** Predugovor o kupoprodaji nekretnine broj ovjere OV- 2570/2025 od 17. 03. 2025. g.,
- I)** Predugovor o kupoprodaji nekretnine broj ovjere OV- 2401/2025 od 13. 03. 2025. g

POPIS TROŠKA:

- sastav tužbe 200 eura
- +PDV 25% 50 eura
- pristojba na tužbu(sukladno materijalnim propisima)

Za tužitelja, punomoćnik:

Joško
Biliškov

Digitalno
potpisao: Joško
Biliškov
Datum:
2025.12.23
18:38:50 +01'00'

PUNOMOĆ

ODVIJETNIK
Joško Biliškov
Zagreb, Trnjanska 73
2

kojom ovlašćujem(o) odvjetnika JOŠKA BILIŠKOVA, Trnjanska 73, 10 000 Zagreb,
tel: (01) 889- 0505, fax: (01) 889-0506, da me (nas) zastupa u građanskom, parničnom,
vanparničnom, ovršnom, zemljišnoknjižnom postupku, kaznenom postupku, postupku pred
trgovačkim sudom, u postupku pred organima državne uprave koji se vodi kod

Općinskog suda u Novom Zagrebu

radi *podnošenja Tužbe radi utvrđenja*
prava vlasništva i izdavanja tabularne
isprave protiv tuženice CERIC NEKRETNOSTI d.o.o.

pod poslovnim brojem

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

Pristajem(o) da ga zamjenjuje *Jure Plazonić, odvjetnik*

u Zagrebu

U *Zagrebu*, dana *23. prosinca* 20*25*.g.

MARINKO BODINAC:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje nastalo: 09.07.2025. 14:51

Katastar općina: 325198, STRMEC SAMOBORSKI

Broj ZK uloška: 8695

Broj zadnje dnevnik/Upravnog rješenja: Z-14716/2025
Aktivne p: 10nbe:

Izvadak iz BZP-a

A
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
1.	4208/4		ZDENČICE	1104	
			ORANICA	747	
			STAMBENA ZGRADA, Orešje, Ledine 7	357	
			UKUPNO:	1104	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 10.07.2009. broj Z-3025/09.	
2.1	Temeljem Očitovanja o osnivanju služnosti puta od 19. lipnja 2009. uknjižuje se osnivanje služnosti kolnika u površini od 177 m2 za korist čkbr. 4208/2, čkbr. 4208/3, čkbr. 4203/5 čkbr. 4208/5, 4208/4, čkbr. 4203/4, čkbr. 4208/3 i čkbr. 4203/3 preko čkbr. 4203/6 uz među s čkbr. 4203/5., zatim u površini od 110 m2 za korist čkbr. 4208/5, čkbr. 4208/4, čkbr. 4203/4, čkbr. 4208/3, čkbr. 4203/3, čkbr. 4208/2 i čkbr. 4203/2 preko čkbr. 4203/5 uz među sa čkbr. 4208/5, zatim u površini od 94 m2 za korist čkbr. 4203/5, čkbr. 4208/4, čkbr. 4203/4, čkbr. 4208/3, čkbr. 42033, čkbr. 4208/2 i čkbr. 4203/2 preko čkbr. 4208/5 uz među s čkbr. 4203/5, zatim u površini od 72 m2 za korist čkbr. 4208/4, čkbr.. 4208/3, čkbr. 4203/3, čkbr. 4208/2, čkbr. i čkbr. 4203/2 preko čkbr. 4203/4 uz među s čkbr. 4208/4.	
4.1	Zaprimljeno 21.05.2024.g. pod brojem Z-14657/2024 ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 26.04.2024, Zabilježba da za stambenu zgradu Orešje, Ledine br. 7 površine 357 čm nije priložena uporabna dozvola.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 CERIĆ NEKRETNINE D.O.O., OIB: 39441831007, JURIŠIĆEVA ULICA 21, 10000 ZAGREB	
2.4	Zaprimljeno 23.04.2025.g. pod brojem Z-12650/2025 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, prvenstvenog reda za namjeravano otuđenje nekretnine predlagatelja CERIĆ NEKRETNINE d.o.o., OIB: 39441831007, Jurišićeva ulica 21, Zagreb.	na 2 (2.1)
2.5	Zaprimljeno 13.06.2025.g. pod brojem Z-14710/2025 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG ZA UPIS ZABILJEŽBE PRVENSTVENOG REDA, OVJEREN KOD JAV. BILJEŽNICE ILINKE LISONEK POD BR: OV-4565/2025. 23.04.2025, s time da zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi, odnosno od 15. svibnja 2026.g.	na 2 (2.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	<p>Za primljeno 10.07.2009. broj Z-3025/09.</p> <p>Na temelju Očitovanja o osnivanju služnosti puta od 10. lipnja 2009. na čkbr. 4203/4 uz među s čkbr. 4203/4 uknjižuje se služnost kolnika u površini od 71 m² za korist čkbr. 4203/4, čkbr. 4208/3, čkbr. 4203/3, čkbr. 4208/2 i čkbr. 4203/2.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 09.07.2025.

CERIĆ NEKRETNINE J.d.o.o., OIB: 39441031007, Velika cesta 7a, Odra (Grad Zagreb), zastupano
direktoru Edinu Ceriću, kao prvi ortak,
(u daljnjem tekstu: Ortak I)

CITRIN d.o.o., OIB: 74634417664, Trpimirova 2, Rijeka, zastupano po direktoru Mehmetu Akifu Akturku,
kao drugi ortak,
(u daljnjem tekstu: Ortak II)

sklopile su sljedeći:

UGOVOR O ORTAŠTVU

Uvodne odredbe

Članak 1.

Ovim Ugovorom Ugovorne strane uređuju uvjete pod kojima će uložiti svoju imovinu i sredstva radi postizanja zajedničkog cilja - izgradnje stambene zgrade u Svetoj Nedelji - Strmec Samoborski (u daljnjem tekstu: Zgrada), te utvrđuju način na koji će sudjelovati u podjeli zajedničke imovine i dobiti ostvarene predmetnim ortačkim poduhvatom, kao i ostale bitne uvjete poslovne suradnje.

Predmet ugovora

Članak 2.

Ugovorne strane potpisom ovog Ugovora suglasno potvrđuju da je predmet ortaštva izgradnja stambene zgrade bruto površine cca 880m², sa 9 stambenih jedinica, katnosti prizemlje i 2 kata, prema projektnoj dokumentaciji koja se tek ima izraditi, s ciljem podjele imovine ortaštva nakon dovršetka izgradnje zgrade, sukladno ovom Ugovoru.

Ugovorne strane potpisat će dodatak ovom Ugovoru odmah po izradi projektne dokumentacije, kako bi ista svojim sadržajem postala sastavni dio ovog Ugovora.

Zgrada će se izgraditi na adresi Ulica Ledine, Strmec Samoborski, grad Sveta Nedelja, na nekretnini označenoj kao:

- zk.č. br. 4208/4, u naravi: ORANICA, ukupne površine 1104 m², upisana u zk. ul. 4061, k.o. Strmec Samoborski, zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Samobor

Predmetna nekretnina predstavlja zemljišnoknjižno vlasništvo u 1/1 dijela Ortaka I.

Sastavni dio ovog Ugovora čini zk. Izvadak za predmetnu nekretninu na dan sklapanja Ugovora.

Ortak I jamči drugom ortaku da je predmetna nekretnina njegovo isključivo vlasništvo, da na istoj ne postoje nikakva prava trećih osoba i da se glede iste ne vodi nikakav sudski postupak te da ista nije opterećena nikakvim uknjiženim, niti neuknjiženim teretima, osim tereta prava služnosti pod brojem Z-3025/09.

Ortak I jamči drugom ortaku da u zemljišnoknjižnom ulošku u kojem je upisana predmetna nekretnina, u razdoblju od sklapanja ovog ugovora pa do ostvarenja cilja ortaštva neće biti evidentirana plomba ili zabilježba koja se odnosi na predmetnu nekretninu.

Ortak I jamči da ne postoje nikakvi sudski, upravni ili bilo koji drugi postupci koji bi teretili predmetnu nekretninu ili koji bi ograničavali prava ortaka, kao i da prema najboljem uvjerenju i znanju Ortaka I takvi postupci ili tereti ne prijete predmetnoj nekretnini, odnosno njezinoj vlasništvu.

Ortak I jamči da je predmetnu nekretninu stekao sukladno pozitivnim zakonskim propisima na zakonit način od zakonitog i uknjiženog vlasnika i posjednika predmetne nekretnine.

Ukoliko se jedno ili više jamstava pokažu netočnima, Ortak II je ovlašten jednostrano raskinuti ovaj Ugovor te zahtijevati naknadu troškova koje je imao radi realizacije ovog ortaštva, uvećano za ugovornu ka-
visini 10 posto uloženi troškova.

Ortak I se obvezuje odmah po sklapanju ovog Ugovora, sukladno čl. 77. Zakona o zemljišnim knj. podnijeti nadležnom zemljišnoknjižnom sudu prijedlog za upis zabilježbe namjere otuđenja predmetne nekretnine, kako bi se njome osnovao prvenstveni red u cilju zaštite zemljišnoknjižnog stanja predmetne nekretnine te predati Ortaku II primjerak rješenja kojim se dopušta upis zabilježbe odmah po njez. primitku.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je nekretnina iz članka 2. ovog Ugovora, istovjetna nekretnini upisanoj u katastar nekretnina, označena kao:

- k.č. br. 4208/4, u naravi: ZDENČICE, ukupne površine 1104 m², upisana u posjedovni list br. 4061, k.o. Strmec Samoborski, odjela za katastar nekretnina Samobor

Ulozi i obveze ortaka

Članak 4.

Ortak I u ortačku zajednicu ulaže pravo vlasništva na nekretnini opisanoj u čl. 2. ovog Ugovora, na kojoj se gradi Zgrada koja je predmet ortaštva.

Ortak II u ortačku zajednicu ulaže ukupnu vrijednost svih građevinskih i drugih radova koji se odnose na izgradnju višestambenoga objekta na predmetnoj nekretnini, što obuhvaća pripremu zemljišta za izgradnju građevine, kompletnu izgradnju građevine (što uključuje izgradnju temelja, prizemlja, 2 kata, i unutarnjih zidova, uređenja dvorišta, uređenje ograda, ugradnja instalacija), snošenje svih materijala potrebnih za izgradnju, izgradnju i uređenje zemljišta oko građevine, troškove prikupljanja dozvola potrebnih za gradnju, te sve ostale poslove vezane uz izgradnju.

Ortak II je ovlašten i obavezan samostalno ili putem treće osobe osigurati:

- izradu građevinske dokumentacije zgrade (idejno rješenje, rješenje o uvjetima gradnje, građevinska dozvola, etažni elaborat i druga dokumentacija po potrebi),
- izgradnju Zgrade u skladu sa dozvolama i pravilima struke i to do stupnja kompletne završenosti
- nadzor nad izgradnjom Zgrade,
- pribavljanje svih dozvola nakon dovršenja Zgrade te upis Zgrade u zemljišne knjige, kao i osiguranje sve potrebne dokumentacije radi upisa posebnih etažnih jedinica zgrade na ime ortaka (etažni elaborat i sve potrebne suglasnosti nadležnih tijela);
- rješavanje svih primjedaba nakon predaje Zgrade i stanova kupcima, kao i otklanjanje nedostataka koji su nastali u tijeku izgradnje Zgrade.

Ortak II je potpuno slobodan pri izboru osoba koje će koristiti radi izvršavanja svojih obveza iz prethodnog stavka ovog članka.

Ortak I potpisom ovog Ugovora obvezuje se sudržati se od bilo kakvog postupanja kojim bi se vrijednost nekretnine navedena u članku 2. ovog Ugovora umanjila ili prava drugog ortaka isključila ili ograničila, odnosno učila nemogućim poslovi poduhvat koji je predmetom ovog Ugovora.

Ortak I dozvoljava drugom ortaku prijaviti sve dozvole i dokumentacije za izgradnju Zgrade u okviru čijeg obavljanja daju sve potrebne punomoći i suglasnosti, a također i osobno sudjelovati u pribavljanju istih kada im je to potrebno, odnosno kada se za isto ukaže potreba.

Ortak I obvezuje se predati u posjed nekretninu navedenu u članku 2. ovog Ugovora drugom ortaku odmah po sklapanju ovog Ugovora, radi započinjanja aktivnosti u cilju ostvarenja ovog ortaštva.

Lak I dozvola
projektne dokt
U slučaju potreb
pristupiti potrebni
Gradnji Zgrade koj
potrebnim visin...

Ortak I obvezuje se izraditi Zgradu bez ikakvih daljnjih uvjetovanja ili ograničenja, a sve sukladno projektnoj dokumentaciji koju će se izraditi temeljem ovog Ugovora.

Ortak I obvezuje se pristupiti potrebnoj projektnoj dokumentaciji u ljeku Izgradnja Zgrade, Ortak I se obvezuje pristupiti potrebnim pravnim aktivnostima radi izmjena.

Ortak I obvezuje se prije potpisivanja ovog Ugovora, priložiti čisto godetska izmjera građevinskog zemljišta s iscrpljenim vjetrovskim kotama, te ishodovane lokacijske i građevinske dozvole.

Članak 5.

Ortak I preuzima odgovornost za svu nastalu štetu koja bi nastala trećim osobama tijekom Izgradnje I u vezi s Izgradnjom objekta, svaki od ortaka sukladno svom udjelu u ortaštvu.

Izvođač radova jamči za kvalitetu izvedenih radova i za kvalitetu opreme u Zgradi te se obvezuje po obavijesti vlasnika stanova sanirati sve građevinske nedostatke koji se pojave u razdoblju od 2 godine, računajući od dana primopredaje stanova, dok je nedostatke u opremi stanova dužan otkloniti sukladno garanciji koju proizvođač daje za navedenu opremu.

Glavni bitni zahtjevi za građevinu izvođač odgovara za nedostatke građevine koji se tiču ispunjavanja zakonski određeni bitni zahtjeva za građevinu ako se ti nedostatci pokažu za vrijeme od 10 godina od primopredaje stanova.

Veličina uloga ortaka

Članak 6.

Veličina uloga pojedinih ortaka, kojima je u stavku 1. ovog članka utvrđeno sudjelovanje u zajedničkoj imovini ortaštva, po završetku Izgradnje Zgrade i stvaranja uvjeta za etažiranje zgrade, pretvorit će se u prava vlasništva na pojedinim posebnim dijelovima - etažama nekretnine iz članka 2. ovog Ugovora, sukladno čl. 11. ovog Ugovora.

Poslovođa ortaštva

Članak 7.

Ortaci suglasnom odlukom poslovođom ortaštva imenuju Ortaka II, društvo CITRIN d.o.o., koji je preko svojih odgovornih osoba ovlašten voditi poslove ortaštva u ime i za račun oba ortaka.

Poslovođa ortaštva ovlašten je pojedinačno i samostalno voditi sve poslove ortaštva, te je ovlašten zastupati ortačku zajednicu prema trećim osobama i poduzimati sve poslove redovite i izvanredne uprave ortaštva.

Ortak I se obvezuje dati poslovođi ortaštva na raspolaganje svu dokumentaciju potrebnu za vođenje ortaštva, kao i sva potrebna ovlaštenja i punomoći potrebna za ostvaranje cilja ortaštva.

Poslovođa ortaštva obavezan je po pozivu ostalih ortaka priložiti račun o stanju imovine ortaštva, te svim prihodima i rashodima ortaštva.

Svaki od Ortaka zadržava pravo osobnog nadzora nad poslovanjem ortaštva.

Podjela imovine ortaštva

Članak 8.

Imovina Izgradnje Zgrade koja je predmet ortaštva, Ortaci će pristupiti podjeli ortačko imovine i to na način da svaki od Ortaka stječe pravo vlasništva na posebnim dijelovima zgrade i to:

- Ortak I, društvo CERIĆ NEKRETNINE J.d.o.o., stječe pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine opisanog u članku 2. ovog Ugovora, a koji dio će biti povezan sa stanom površine cca 70,00 m² na prvom spratu Zgrade u stanju kompletne završenosti po principu "ključ u ruke", s pripadajuća dva parkirna mjesta u dvorištu Zgrade, sve sukladno idejnom rješenju i ostaloj projektnoj dokumentaciji koja će se izraditi na temelju ovog Ugovora.

- Ortak II, društvo CITRIN d.o.o., stječe pravo vlasništva na svim preostalim dijelovima Zgrade i dvorišta te je potpuno slobodno u stvarnom i pravnom raspolaganju istim.

Pri izradi projektne dokumentacije, ugovorne strane su obvezne sporazumno djelovati u cilju provedive odredbe valjanosti, proizlazi iz odredbi ovog Ugovora, koje se odnose na određivanje rokova ili rokova koji će namjeravati biti izvršeni.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se zemljište na kojem će biti sagrađena Zgrada podijeliti na jednake dijelove, a jedan dio zemljišta čine vanjska parkirališna mjesta (po 2 za svaki stan), a drugi preostali dio zemljišta biti podjeljen na način da svakome stanu koji se nalaze u prizemlju Zgrade, pripada jedan dio zemljišta dvorište stana.

Zgrada će biti sagrađena s garažom i garažnim parkirnim mjestima, bez podrumskih spremišta.

Kolni prilaz i parkirališna mjesta će biti pokrivena asfaltnom podlogom ili tlakovcima.

Po izradi plana posebnih dijelova građevine (Etažni elaborat) ortaci se obvezuju bez odlaganja sastaviti i javnobilježnički ovjeriti Očitovanje volje o podjeli posebnih dijelova zgrade, temeljem kojeg će, sukladno odredbama ovog članka, točno definirati vlasništvo svakog ortaka nad posebnim dijelovima Zgrade.

Članak 9.

Ugovorne strane se temeljem ovog Ugovora međusobno ovlašćuju, da po završetku Izgradnje Zgrade izrađenom Planu posebnih dijelova građevine (Etažni elaborat), bez ikakvih daljnjih upita ili odobrenja be- upis prava vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine opisane u članku 2. ovog Ugovora, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu i to na način kako je određeno člankom 8. ovog Ugovora, Očitovanjem volje o podjeli posebnih dijelova nekretnine.

Članak 10.

Po upisu prava vlasništva svakog pojedinog ortaka na posebnim dijelovima Zgrade, smatrat će se provedena dioba zajedničke imovine po ovom Ugovoru, odnosno da je ispunjen cilj radi kojeg je osnovano ortaštvo.

Prestanak ortaštva

Članak 11.

Ugovorne strane ugovornjaju da ortaštvo zasnovano ovim Ugovorom prestaje u sljedećim uvjetima:

- ostvarenjem cilja ortaštva - uknjižba građevine u zemljišne knjige te provedba etažnoga elaborata u zemljišnim knjigama
- neostvarenjem cilja ili nemogućnošću ostvarenja cilja ortaštva u primjerenom roku
- propašću imovine ortaštva
- sporazumom Ortaka

Primjereni rok za izgradnju građevine iznosi 2 godine od dana pravomoćnosti građevinske dozvole.

Primjereni rokovi pojedinih faza realizacije ovog ortaštva produžavaju se za onoliko vremena za koliko ugovorne strane bez svoja krivnje, bilo spriječeno s otpočinjanjem ili dovršavanjem gradnje.

U slučaju prestanka ortaštva temeljem sporazuma ortaka isti mora biti dostavljen u pisanim obliku, ovjere od strane javnog bilježnika. U sporazumu o prestanku ortaštva utvrđat će se i vrsta i obveze svih Ortaka prema preostaloj imovini ortaštva, te će se utvrditi kama imovina pripada.

Salvatorna klauzula

Članak 12.

Ukoliko bi bilo koja ili više odredba ovog Ugovora bila nevažljiva ili neprovediva u bilo kojem pogledu, tada mjeri u kojoj je to važećim propisima dopušteno, bilo nevažljiva ili neprovediva odredba neće utjecati na valjanost i provedivost Ugovora. U svrhu utvrđivanja nevažljivosti ili neprovedivosti odredbe neće utjecati na mjesto nevažljive ili neprovedive odredbe.

Zmjenjene

U slučaju nastani
suglasno prist
Eventu
Pot

U skladu s
m
metn
U skladu s
st
ret
ma

provediva odredbe valjana odnosno provediva zamjenska odredba koja odgovara volji Ugovornih strana, a koja proizlazi iz odredbi ovog Ugovora, te koja je gospodarskoj svrsi nevaljane ili neprovedive pojedine odredbe kao i cijelog Ugovora, najbliža. Isto vrijedi i u slučaju ako se nevaljanost ili neprovedivost pojedine odredbe odnosi na određivanje neke obveze ili roka. U tom slučaju treba ugovoriti pravno dopušten opseg obveze ili roka koji će namjeravanom biti što bliži.

Izmjene

Članak 13.

U slučaju nastanka potrebe za izmjenama ovog ugovora, stranke se radi otklanjanja tih zapreka obvezuju suglasno pristupiti zaključenju aneksa.

Eventualne izmjene i dopune ugovora obvezuju ugovorne strane samo ako su sastavljene u pisanom obliku i potpisane od potpisnika ovog ugovora.

Povjerljivost (tajnost podataka)

Članak 14.

Ugovorne strane se obvezuju držati povjerljivim sadržaj ovog ugovora, kao i sve isprave, podatke i materijale koje su im dostavljene i učinjene dostupnim od druge ugovorne strane u svezi s poslovima vezanim uz ovaj ugovor te da neće koristiti povjerljive podatke druge strane osim za svrhe predviđene ovim ugovorom, kao i da neće razotkriti, kopirati, reproducirati ili distribuirati povjerljive podatke druge strane.

Ugovorne strane su suglasne da će sve povjerljive informacije koje su mu otkrivene temeljem ovog ugovora tretirati kao strogo povjerljive i da neće koristiti, izravno ili neizravno takva povjerljive podatke bez izričitog pismenog pristanka druge ugovorne strane.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da bez prethodne pisane suglasnosti, niti jedna ugovorna strana neće davati nikakve objave, iznositi informacije, priloženja za tisak ili obavijesti u vezi postojanja ili predmeta ovog ugovora osim ukoliko takva objava nije propisana zakonom ili od strane bilo kojeg organa vlasti u kojem slučaju će se o sadržaju takve objave ugovorne strane međusobno savjetovati.

Ako jedna ugovorna strana izgubi ili neovlašteno otkrije povjerljive podatke, o tome će bez odlaganja izvijestiti drugu ugovornu stranu te će poduzeti sve potrebne radnje radi povrata izgubljenih ili neovlašteno otkrivenih povjerljivih podataka, bez utjecaja na prava oštećene ugovorne strane sukladno ovome Ugovoru.

Obveze ugovornih strana iz ovog članka ostaju na snazi i nakon prestanka ovog Ugovora.

Sadržaj ovog ugovora predstavlja poslovnu tajnu.

Rješavanje sporova

Članak 15.

Sporovi koji bi mogli nastati u izvršenju ovog Ugovora, ugovorne strane nastojat će riješiti sporazumno, a ako to nije moguće ugovoraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Završna odredba

Članak 16.

Ugovorne strane se obvezuju postupati u dobroj vjeri i poštovati prava druge strane po ovom ugovoru te poduzeti sve potrebne radnje kako bi se osiguralo ostvarivanje ciljeva ovog ugovora.

Ovaj ugovor će se provoditi i tumačiti u skladu s važećim propisima s kojima obveze iz ovog ugovora moraju biti potpuno u skladu.

Propust bilo koje strane da u bilo koje vrijeme i u bilo kojem razdoblju izvrši neku od odredbi ovoga ugovora neće se smatrati odreknućem od te odredbe ili pravom na odreknuće dotične strane da izvrši takvu odredbu.

Ovaj ugovor predstavlja dogovor između ugovornih strana, te se stavlja ispred svih možebitnih prethodnih dogovora ili sporazuma - bez obzira da li pisanih, usmenih ili vezanih na drugačiji način uz predmet ugovora.

Članak 17.

Ovaj ugovor stupa na snagu danom potpisa obje ugovorne strane.

Ugovorne strane izjavljuju da su ovaj Ugovor pročitale i rastumačile ga te da isti u svim odgovarajućim odgovara i predstavlja njihovu stvarnu i pravu volju.


U znak prihvatanja prava i obveza iz ovog Ugovora, stranke ga vlastoručno potpisuju.

Članak 18.

Ovaj Ugovor sastavljen je u četiri (4) istovjetna primjerka, od kojih svaka strana zadržava po dva primjerka.

U Zagrebu, dana 28. siječnja 2022.god.


ORTAK I:



CERIĆ NEKRETNINE j.d.o.o.
direktor: Edin Cerić


CERIĆ NEKRETNINE j.d.o.o.
za usluge
Velika cesta 78, Odra
Grad Zagreb

ORTAK II:



CITRIN d.o.o.
RIJEKA, Trpimirova 2
CITRIN d.o.o.
direktor: Mehmet Akif A.

Javni bilježnik TOMISLAV KNEZ, Sveta Nedelja, Hrvatskih branitelja 49,
potvrđujem da je stranka:

EDIN CERIĆ, OIB 86067181131, STARO ČIČE, ULICA SELJINE BRIGADE 55C, kao
direktor **CERIĆ NEKRETNINE J.d.o.o.**, MBS 081027969, OIB 39441831007, ODRA, Velika
cesta 78, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.
Iskuvjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 113546422 PP Velika
Gorica, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na
današnji dan.

Temeljem članka 77. stavak 4. Zakona o javnom bilježništvu pri ovjeri potpisa javni bilježnik nije
odgovoran za sadržaj pismena niti je dužan ispitivati da li su sudionici ovlašteni na dotični posao.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJR naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u
iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-541/2022
Sveta Nedelja, 31.01.2022.



MARIO ŽABIĆ iz Zagreba, Čučerska cesta 51, OIB: 10491770563 (u daljnjem tekstu Prodavatelj)

i

MARINKO BOBINAC iz Zagreba, Ulica Radoslava Cimermana 20/b, OIB: 72176401537, (u daljnjem tekstu Kupac)

(Prodavatelji i Kupac u daljnjem tekstu ovog Ugovora zajedno: "**Ugovorne strane**")

sklopili su nakon suglasno iskazane volje sljedeći:

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

(U daljnjem tekstu: Ugovor)

Članak 1.

Predmet Ugovora

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je:

- Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, Ispostava Sveta Nedjelja, izdalo dana 14. 02. 2023. g. građevinsku dozvolu KLASA: UP/I-361-03/22-01/000104, Urbroj: 238-18-06/1-23-0027 koja je postala pravomoćna dana 29. 03. 2023. g., kojom se dozvoljava investitoru CITRIN d. o. o., građenje građevine stambene namjene, 2. b skupine- višestambena zgrada s 10 stanova na postojećoj građevnoj čestici 4208/4 K. O. Strmec Samoborski, a sve u skladu s glavnim projektom zajedničke oznake 12/2023, koji je sastavni dio Građevinske dozvole za koji je glavni projektant Sanja Tušek, dipl. ing. arh., broj ovlaštenja A 3658 (dalje u tekstu: Građevinska dozvola);
- temeljem Građevinske dozvole uz točke 1. ovog članka započeta je izgradnja stambene građevine na KČBR. 4208/4 K. O. Strmec Samoborski, upisane u zk uložak 4061, K. O. Strmec Samoborski kod zk odjela Samobor, Općinskog suda u Novom Zagrebu,
- Kupac je prije sklapanja ovog Ugovora pregledao građevinsku dozvolu i glavni projekt za izgradnju zgrade (dalje u tekstu: glavni projekt), te sklapanjem ovog Ugovora potvrđuje da je upoznat sa sadržajem iste dokumentacije.

1.2 Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretninu i to:

- Stan broj 7 na drugom katu, zatvorene površine 69,08 m², koji se sastoji od ulaznog hodnika, dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom otvorenog tlocrta s izlazom na dvije terase površine 23,34 m² i 11,67

m2, kupaonice, wc-a i dvije spavaće sobe, ukupno obračunski NKP 77,84 m2. Pripadak stanu je u vanjsko parkirno mjesto broj 2 i garažno mjesto broj 12.

- uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, povezanih stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine, razmjerno vrijednosti posebnog dijela prema ostalim posebnim dijelovima kojima ti zajednički dijelovi služe, sukladno odredbama povezano temeljem odredbe članka 68 i članka 370. stavka 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljnjem tekstu: „Nekretnina“).

Članak 2. **Jamstva Prodavatelja**

1. Prodavatelj izjavljuje pod materijalno pravnom i kazneno pravnom odgovornošću da je jedina i isključiva vlasnica nekretnine opisane u čl.1. Ugovora.

2. Prodavatelj također pod materijalno pravnom i kaznenopravnom odgovornošću izjavljuje Kupcu da na nekretnini opisanoj u čl.1. Ugovora nema treće osobe koja bi polagala kakvo pravo na istoj ili imala kakvo potraživanje prema Prodavatelju koje bi moglo omesti kupoprodaju odnosno uknjižbu prava vlasništva u korist Kupaca, odnosno temeljem kojeg prava ili potraživanja bi bilo moguće trećoj osobi zasnovati teret (založno pravo, hipoteku) ili pokrenuti sudski postupak ovrhe na istoj ili zabilježiti spor.

Članak 3. **Kupoprodajna cijena i način plaćanja**

1. Ugovorne strane ugovaraju Kupoprodajnu cijenu za Nekretninu opisanu u članku 1. 2. ovog Ugovora u iznosu od **180.000,00 € (slovima: stoosamdesettisuća eura)**.

2. Prodavatelj potpisom ovog Ugovora potvrđuje da je kupoprodajna cijena isplaćena u cijelosti.

Članak 4.

Ukoliko Kupac ne bude u mogućnosti ishoditi upis prava vlasništva temeljem ovog Ugovora zbog bilo kojeg razloga, ukoliko se ovaj Ugovor ne može izvršiti u cijelosti ili djelomično zbog razloga na strani Prodavatelja, Prodavatelji su u obvezi Kupcu vratiti primljeni iznos Kupoprodajne cijene i to najkasnije u roku 15 dana (slovima: petnaest) po prijemu pismenog poziva Kupaca.

Članak 5. **Salvatorna klauzula**

1. U slučaju da se bilo koja odredba ovog Ugovora naknadno utvrdi ništetnom ili neizvršivom, to u mjeri u kojoj je to važećim propisima dopušteno, neće imati učinak na valjanost i/ili mogućnost izvršenja (ispunjenja) bilo koje od preostalih odredaba Ugovora.

2. Ugovorne strane se obvezuju da će ništetnu ili neizvršivu odredbu Ugovora zamijeniti valjanom odnosno izvršivom i to takvom koja će u najvećoj mogućoj mjeri odgovarati ciljevima i svrsi koja se htjela postići odredbom koja se utvrdi ništetnom ili neizvršivom, odnosno ciljevima i svrsi koje su Ugovorne strane u cjelini namjeravale postići. Isto vrijedi i u slučaju da se ništetnost ili neizvršivost pojedine ugovorne odredbe odnosi na određivanje neke obveze ili roka, u kojem slučaju treba ugovoriti pravno dopušten opseg obveze ili roka koji će namjerovanom biti što bliži.

Članak 6. **Primopredaja nekretnine**

1. Kupac je nekretninu iz čl. 1.2. ovog Ugovora pregledao prije sklapanja ovog Ugovora i istu kupuje u viđenom stanju.

2. Prodavatelj se obvezuje predati Kupcu nekretninu iz čl. 1. Ugovora u samostalan, neposredan i nesmetan posjed slobodnu od osoba i stvari odmah po potpisu ovog Ugovora.

Članak 7. **Tabularna izjava (clausula intabulandi)**

1. Prodavatelj potpisom ovog ugovora dozvoljava Kupcu da bez ikakvih daljnjih pitanja i odobrenja Prodavateljice ishodi u zemljišnim knjigama i ostalim javnim ispravama, uknjižbu prava vlasništva na nekretninama opisanim u čl. 1. Ugovora u korist i na ime Kupca, uz istodobno brisanje tog prava vlasništva s njihovih imena.

2. Prodavatelj potpisom ovog Ugovora potvrđuje da je u cijelosti primio iznos Kupoprodajne cijene.

Članak 8. **Troškovi**

Troškove javnobilježničke ovjere ovog Ugovora će snositi Kupac, troškove vezane za prijenos prava vlasništva Nekretnine, uključivši i porez na promet nekretnina, snosi Kupac, a glede svih ostalih troškova koji proizađu iz ovog Ugovora ili su s njime u svezi, svaka ugovorna strana snositi će svoje vlastite troškove.

Članak 9. **Završne odredbe**

1. Ukoliko se bilo koja od odredaba ovog Ugovora pokaže nevaljanom ili neprovedivom djelomično ili u cijelosti, Ugovorne strane su suglasne da će zaključiti odgovarajući aneks ovom Ugovoru, te da će poduzeti sve druge potrebite pravne radnje kako bi gospodarska i pravna svrha ovog Ugovora bila očuvana u najvećoj mogućoj mjeri.

2. Ugovorne strane stipuliraju pismenu formu kao bitan sastojak ovog Ugovora i svih njegovih dodataka, te složno stipuliraju da će svu potrebitu korespondenciju radi provedbe ovog Ugovora i u svezi s njime obavljati pismeno, na adrese koje su navedene u uvodu ovog Ugovora.

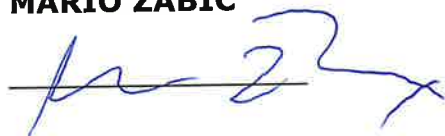
3. Ugovorne strane su suglasne da sve eventualne sporove iz ovog Ugovora ili s njim u svezi riješe mirnim putem i dogovorno, dok u suprotnom, ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog Općinskog građanskog suda u Novom Zagrebu.

4. Ovaj Ugovor sačinjen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih po 1 (jedan) zadržavaju ugovorne strane, a četvrti služi za potrebe javnobilježničke arhive te se ugovorne strane obvezuju sačiniti potreban broj ovjerenih preslika istog prilikom potpisivanja kod javnog bilježnika.

5. Ugovorne strane su ovaj Ugovor pažljivo pročitale, te u znak njegova razumijevanja i prihvatanja, isti vlastoručno potpisuju.

U Zagrebu 12. 12. 2025. godine

Prodavatelj:
MARIO ŽABIĆ



Kupac:
MARINKO BOBINCA



Ja, javni bilježnik **Ljerka Gec**, Zagreb, Dankovečka 3, potvrđujem da je stranka:

MARIO ŽABIĆ, OIB 10491770563, ZAGREB, ČUČERSKA CESTA 51, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 118096006 PU Zagrebačka.

MARINKO BOBINAC, OIB 72176401537, ZAGREB, ULICA RADOSLAVA CIMERMANA 20 B, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 118295166 PU Zagrebačka.

Temeljem čl. 77 st. 4 ZJB, javni bilježnik nije odgovoran za sadržaj pismena.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP 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-16346/2025

Zagreb, 12.12.2025.



Za javnog bilježnika
prisjednik
Maja Čapelj

Javni bilježnik
Ljerka Gec



SABINA ĆIBARIĆ iz Zagreba, Varoška ulica 63 A, OIB: 40666386915 (u daljnjem tekstu Prodavateljica)

i

MARINKO BOBINAC iz Zagreba, Ulica Radoslava Cimermana 20/b, OIB: 72176401537, (u daljnjem tekstu Kupac)

(Prodavatelji i Kupac u daljnjem tekstu ovog Ugovora zajedno: "**Ugovorne strane**")

sklopili su nakon suglasno iskazane volje sljedeći:

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA
(U daljnjem tekstu: Ugovor)

Članak 1.
Predmet Ugovora

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je:

- Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, Ispostava Sveta Nedjelja, izdalo dana 14. 02. 2023. g. građevinsku dozvolu KLASA: UP/I-361-03/22-01/000104, Urbroj: 238-18-06/1-23-0027 koja je postala pravomoćna dana 29. 03. 2023. g., kojom se dozvoljava investitoru CITRIN d. o. o., građenje građevine stambene namjene, 2. b skupine- višestambena zgrada s 10 stanova na postojećoj građevnoj čestici 4208/4 K. O. Strmec Samoborski, a sve u skladu s glavnim projektom zajedničke oznake 12/2023, koji je sastavni dio Građevinske dozvole za koji je glavni projektant Sanja Tušek, dipl. ing. arh., broj ovlaštenja A 3658 (dalje u tekstu: Građevinska dozvola);
- temeljem Građevinske dozvole uz točke 1. ovog članka započeta je izgradnja stambene građevine na KČBR. 4208/4 K. O. Strmec Samoborski, upisane u zk uložak 4061, K. O. Strmec Samoborski kod zk odjela Samobor, Općinskog suda u Novom Zagrebu,
- Kupac je prije sklapanja ovog Ugovora pregledao građevinsku dozvolu i glavni projekt za izgradnju zgrade (dalje u tekstu: glavni projekt), te sklapanjem ovog Ugovora potvrđuje da je upoznat sa sadržajem iste dokumentacije.

1.2 Prodavateljica prodaje, a Kupac kupuje nekretninu i to:

- Stan broj 1 na Prizemlju, zatvorene površine 62,95 m², koji se sastoji od ulaznog hodnika, dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom otvorenog tlocrta s izlazom na terase površine 8,47 m², kupaonice, wc-

a i spavaće sobe, okučnice površine 164 m², ukupno obračunski NKP 79,00 m². Pripadak stanu je u vanjsko parkirno mjesto i garažno mjesto.

- uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, povezanih stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine, razmjerno vrijednosti posebnog dijela prema ostalim posebnim dijelovima kojima ti zajednički dijelovi služe, sukladno odredbama povezano temeljem odredbe članka 68 i članka 370. stavka 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljnjem tekstu: „Nekretnina“).

Članak 2. **Jamstva Prodavatelja**

1. Prodavateljica izjavljuje pod materijalno pravnom i kazneno pravnom odgovornošću da je jedina i isključiva vlasnica nekretnine opisane u čl.1. Ugovora.

2. Prodavateljica također pod materijalno pravnom i kaznenopravnom odgovornošću izjavljuje Kupcu da na nekretnini opisanoj u čl.1. Ugovora nema treće osobe koja bi polagala kakvo pravo na istoj ili imala kakvo potraživanje prema Prodavatelju koje bi moglo omesti kupoprodaju odnosno uknjižbu prava vlasništva u korist Kupaca, odnosno temeljem kojeg prava ili potraživanja bi bilo moguće trećoj osobi zasnovati teret (založno pravo, hipoteku) ili pokrenuti sudski postupak ovrhe na istoj ili zabilježiti spor.

Članak 3. **Kupoprodajna cijena i način plaćanja**

1. Ugovorne strane ugovaraju Kupoprodajnu cijenu za Nekretninu opisanu u članku 1. 2. ovog Ugovora u iznosu od **135.000,00 € (slovima: stotridesetpettisuća eura)**.

2. Prodavateljica potpisom ovog Ugovora potvrđuje da je kupoprodajna cijena isplaćena u cijelosti.

Članak 4.

Ukoliko Kupac ne bude u mogućnosti ishoditi upis prava vlasništva temeljem ovog Ugovora zbog bilo kojeg razloga, ukoliko se ovaj Ugovor ne može izvršiti u cijelosti ili djelomično zbog razloga na strani Prodavatelja, Prodavatelj su u obvezi Kupcu vratiti primljeni iznos Kupoprodajne cijene i to najkasnije u roku 15 dana (slovima: petnaest) po prijemu pismenog poziva Kupaca.

Članak 5. **Salvatorna klauzula**

1. U slučaju da se bilo koja odredba ovog Ugovora naknadno utvrdi ništetnom ili neizvršivom, to u mjeri u kojoj je to važećim propisima dopušteno, neće imati učinak na valjanost i/ili mogućnost izvršenja (ispunjenja) bilo koje od preostalih odredaba Ugovora.

2. Ugovorne strane se obvezuju da će ništetnu ili neizvršivu odredbu Ugovora zamijeniti valjanom odnosno izvršivom i to takvom koja će u najvećoj mogućoj mjeri odgovarati ciljevima i svrsi koja se htjela postići odredbom koja se utvrdi ništetnom ili neizvršivom, odnosno ciljevima i svrsi koje su Ugovorne strane u cjelini namjeravale postići. Isto vrijedi i u slučaju da se ništetnost ili neizvršivost pojedine ugovorne odredbe odnosi na određivanje neke obveze ili roka, u kojem slučaju treba ugovoriti pravno dopušten opseg obveze ili roka koji će namjerovanom biti što bliži.

Članak 6. **Primopredaja nekretnine**

1. Kupac je nekretninu iz čl. 1.2. ovog Ugovora pregledao prije sklapanja ovog Ugovora i istu kupuje u viđenom stanju.

2. Prodavateljica se obvezuje predati Kupcu nekretnine iz čl. 1. Ugovora u samostalan, neposredan i nesmetan posjed slobodnu od osoba i stvari odmah po potpisu ovog Ugovora.

Članak 7. **Tabularna izjava (clausula intabulandi)**

1. Prodavateljica potpisom ovog ugovora dozvoljava Kupcu da bez ikakvih daljnjih pitanja i odobrenja Prodavateljice ishodi u zemljišnim knjigama i ostalim javnim ispravama, uknjižbu prava vlasništva na nekretninama opisanim u čl. 1. Ugovora u korist i na ime Kupca, uz istodobno brisanje tog prava vlasništva s njihovih imena.

2. Prodavateljica potpisom ovog Ugovora potvrđuje da je u cijelosti primio iznos Kupoprodajne cijene.

Članak 8. **Troškovi**

Troškove javnobilježničke ovjere ovog Ugovora će snositi Kupac, troškove vezane za prijenos prava vlasništva Nekretnine, uključivši i porez na promet nekretnina,

snosi Kupac, a glede svih ostalih troškova koji proizađu iz ovog Ugovora ili su s njime u svezi, svaka ugovorna strana snositi će svoje vlastite troškove.

Članak 9. **Završne odredbe**

1. Ukoliko se bilo koja od odredaba ovog Ugovora pokaže nevaljanom ili neprovedivom djelomično ili u cijelosti, Ugovorne strane su suglasne da će zaključiti odgovarajući aneks ovom Ugovoru, te da će poduzeti sve druge potrebite pravne radnje kako bi gospodarska i pravna svrha ovog Ugovora bila očuvana u najvećoj mogućoj mjeri.

2. Ugovorne strane stipuliraju pismenu formu kao bitan sastojak ovog Ugovora i svih njegovih dodataka, te složno stipuliraju da će svu potrebitu korespondenciju radi provedbe ovog Ugovora i u svezi s njime obavljati pismeno, na adrese koje su navedene u uvodu ovog Ugovora.

3. Ugovorne strane su suglasne da sve eventualne sporove iz ovog Ugovora ili s njim u svezi riješe mirnim putem i dogovorno, dok u suprotnom, ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog Općinskog građanskog suda u Novom Zagrebu.

4. Ovaj Ugovor sačinjen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih po 1 (jedan) zadržavaju ugovorne strane, a četvrti služi za potrebe javnobilježničke arhive te se ugovorne strane obvezuju sačiniti potreban broj ovjerenih preslika istog prilikom potpisivanja kod javnobilježnika.

5. Ugovorne strane su ovaj Ugovor pažljivo pročitale, te u znak njegova razumijevanja i prihvaćanja, isti vlastoručno potpisuju.

U Zagrebu 12.12. 2025. godine

Prodavateljica:
SABINA ĆIBARIĆ

Sabarica

Sabina Ćibarić

Kupac:

MARINKO BOBINCA

Bobinca

Ja, javni bilježnik **Ljerka Gec**, Zagreb, Dankovečka 3, potvrđujem da je stranka:

SABINA ĆIBARIĆ, OIB 40666386915, ZAGREB, VAROŠKA ULICA 63 A, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 116595698 PU Zagrebačka.

MARINKO BOBINAC, OIB 72176401537, ZAGREB, ULICA RADOSLAVA CIMERMANA 20 B, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 118295166 PU Zagrebačka.

Temeljem čl. 77 st. 4 ZJB, javni bilježnik nije odgovoran za sadržaj pismena.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP 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-16350/2025
Zagreb, 12.12.2025.

Za javnog bilježnika
prisjednik
Maja Čapelj

Javni bilježnik
Ljerka Gec





GORDANA MARTINIĆ iz Osijek, Vijenac Ivana Meštrovića 9, OIB: 96362033021
(u daljnjem tekstu Prodavateljica)

i

MARINKO BOBINAC iz Zagreba, Ulica Radoslava Cimermana 20/b, OIB: 72176401537, (u daljnjem tekstu Kupac)

(Prodavatelji i Kupac u daljnjem tekstu ovog Ugovora zajedno: "**Ugovorne strane**")

sklopili su nakon suglasno iskazane volje sljedeći:

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

(U daljnjem tekstu: Ugovor)

Članak 1. **Predmet Ugovora**

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je:

- Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, Ispostava Sveta Nedjelja, izdalo dana 14. 02. 2023. g. građevinsku dozvolu KLASA: UP/I-361-03/22-01/000104, Urbroj: 238-18-06/1-23-0027 koja je postala pravomoćna dana 29. 03. 2023. g., kojom se dozvoljava investitoru CITRIN d. o . o., građenje građevine stambene namjene, 2. b skupine- višestambena zgrada s 10 stanova na postojećoj građevnoj čestici 4208/4 K. O. Strmec Samoborski, a sve u skladu s glavnim projektom zajedničke oznake 12/2023, koji je sastavni dio Građevinske dozvole za koji je glavni projektant Sanja Tušek, dipl. ing. arh., broj ovlaštenja A 3658 (dalje u tekstu: Građevinska dozvola);
- temeljem Građevinske dozvole uz točke 1. ovog članka započeta je izgradnja stambene građevine na KČBR. 4208/4 K. O. Strmec Samoborski, upisane u zk uložak 4061, K. O. Strmec Samoborski kod zk odjela Samobor, Općinskog suda u Novom Zagrebu,
- Kupac je prije sklapanja ovog Ugovora pregledao građevinsku dozvolu i glavni projekt za izgradnju zgrade (dalje u tekstu: glavni projekt), te sklapanjem ovog Ugovora potvrđuje da je upoznat sa sadržajem iste dokumentacije.

1.2 Prodavateljica prodaje, a Kupac kupuje nekretninu i to:

- Stan broj 10 na Prizemlju, zatvorene površine 47,14 m², koji se sastoji od ulaznog hodnika, dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom otvorenog tlocrta s izlazom na terase površine 9,15 m², kupaonice, wc-a i spavaće sobe, okučnice površine 65 m², ukupno obračunski NKP 56.93 m². Pripadak stanu je u vanjsko parkirno mjesto i garažno mjesto.
- uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, povezanih stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine, razmjerno vrijednosti posebnog dijela prema ostalim posebnim dijelovima kojima ti zajednički dijelovi služe, sukladno odredbama povezano temeljem odredbe članka 68 i članka 370. stavka 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljnjem tekstu: „Nekretnina“).

Članak 2. **Jamstva Prodavatelja**

1. Prodavateljica izjavljuje pod materijalno pravnom i kazneno pravnom odgovornošću da je jedina i isključiva vlasnica nekretnine opisane u čl.1. Ugovora.

2. Prodavateljica također pod materijalno pravnom i kaznenopravnom odgovornošću izjavljuje Kupcu da na nekretnini opisanoj u čl.1. Ugovora nema treće osobe koja bi polagala kakvo pravo na istoj ili imala kakvo potraživanje prema Prodavatelju koje bi moglo omesti kupoprodaju odnosno uknjižbu prava vlasništva u korist Kupaca, odnosno temeljem kojeg prava ili potraživanja bi bilo moguće trećoj osobi zasnovati teret (založno pravo, hipoteku) ili pokrenuti sudski postupak ovrhe na istoj ili zabilježiti spor.

Članak 3. **Kupoprodajna cijena i način plaćanja**

1. Ugovorne strane ugovaraju Kupoprodajnu cijenu za Nekretninu opisanu u članku 1. 2. ovog Ugovora u iznosu od **65.000,00 € (slovima: šezdestpettisuća eura)**.

2. Prodavateljica potpisom ovog Ugovora potvrđuje da je kupoprodajna cijena isplaćena u cijelosti.

Članak 4.

Ukoliko Kupac ne bude u mogućnosti ishoditi upis prava vlasništva temeljem ovog Ugovora zbog bilo kojeg razloga, ukoliko se ovaj Ugovor ne može izvršiti u

cijelosti ili djelomično zbog razloga na strani Prodavatelja, Prodavatelji su u obvezi Kupcu vratiti primljeni iznos Kupoprodajne cijene i to najkasnije u roku 15 dana (slovima: petnaest) po prijemu pismenog poziva Kupaca.

Članak 5. **Salvatorna klauzula**

1. U slučaju da se bilo koja odredba ovog Ugovora naknadno utvrdi ništetnom ili neizvršivom, to u mjeri u kojoj je to važećim propisima dopušteno, neće imati učinak na valjanost i/ili mogućnost izvršenja (ispunjenja) bilo koje od preostalih odredaba Ugovora.

2. Ugovorne strane se obvezuju da će ništetnu ili neizvršivu odredbu Ugovora zamijeniti valjanom odnosno izvršivom i to takvom koja će u najvećoj mogućoj mjeri odgovarati ciljevima i svrsi koja se htjela postići odredbom koja se utvrdi ništetnom ili neizvršivom, odnosno ciljevima i svrsi koje su Ugovorne strane u cjelini namjeravale postići. Isto vrijedi i u slučaju da se ništetnost ili neizvršivost pojedine ugovorne odredbe odnosi na određivanje neke obveze ili roka, u kojem slučaju treba ugovoriti pravno dopušten opseg obveze ili roka koji će namjerovanom biti što bliži.

Članak 6. **Primopredaja nekretnine**

1. Kupac je nekretninu iz čl. 1.2. ovog Ugovora pregledao prije sklapanja ovog Ugovora i istu kupuje u viđenom stanju.

2. Prodavateljica se obvezuju predati Kupcu nekretninu iz čl. 1. Ugovora u samostalan, neposredan i nesmetan posjed slobodnu od osoba i stvari odmah po potpisu ovog Ugovora.

Članak 7. **Tabularna izjava (clausula intabulandi)**

1. Prodavateljica potpisom ovog ugovora dozvoljava Kupcu da bez ikakvih daljnjih pitanja i odobrenja Prodavateljice ishodi u zemljišnim knjigama i ostalim javnim ispravama, uknjižbu prava vlasništva na nekretninama opisanim u čl. 1. Ugovora u korist i na ime Kupca, uz istodobno brisanje tog prava vlasništva s njihovih imena.

2. Prodavateljica potpisom ovog Ugovora potvrđuje da je u cijelosti primio iznos Kupoprodajne cijene.

Članak 8. **Troškovi**

Troškove javnobilježničke ovjere ovog Ugovora će snositi Kupac, troškove vezane za prijenos prava vlasništva Nekretnine, uključivši i porez na promet nekretnina, snosi Kupac, a glede svih ostalih troškova koji proizađu iz ovog Ugovora ili su s njime u svezi, svaka ugovorna strana snositi će svoje vlastite troškove.

Članak 9. **Završne odredbe**

1.Ukoliko se bilo koja od odredaba ovog Ugovora pokaže nevaljanom ili neprovedivom djelomično ili u cijelosti, Ugovorne strane su suglasne da će zaključiti odgovarajući aneks ovom Ugovoru, te da će poduzeti sve druge potrebite pravne radnje kako bi gospodarska i pravna svrha ovog Ugovora bila očuvana u najvećoj mogućoj mjeri.

2.Ugovorne strane stipuliraju pismenu formu kao bitan sastojak ovog Ugovora i svih njegovih dodataka, te složno stipuliraju da će svu potrebitu korespondenciju radi provedbe ovog Ugovora i u svezi s njime obavljati pismeno, na adrese koje su navedene u uvodu ovog Ugovora.

3.Ugovorne strane su suglasne da sve eventualne sporove iz ovog Ugovora ili s njim u svezi riješe mirnim putem i dogovorno, dok u suprotnom, ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog Općinskog građanskog suda u Novom Zagrebu.

4.Ovaj Ugovor sačinjen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih po 1 (jedan) zadržavaju ugovorne strane, a četvrti služi za potrebe javnobilježničke arhive te se ugovorne strane obvezuju sačiniti potreban broj ovjerenih preslika istog prilikom potpisivanja kod javnog bilježnika.

5.Ugovorne strane su ovaj Ugovor pažljivo pročitale, te u znak njegova razumijevanja i prihvaćanja, isti vlastoručno potpisuju.

U Osijeku 11-12. 2025. godine

Prodavateljica:
GORDANA MARTINIĆ

Gordana Martinić
gm

Kupac:
MARINKO BOBINCA

Marinko Bobinca

Ja, javni bilježnik **Marijan Dumančić**, Osijek, Vrt Jagode Truhelke 3,
potvrđujem da je stranka:

GORDANA MARTINIĆ, OIB 96362033021, OSIJEK, VIJENAC IVANA MEŠTROVIĆA 9, u
mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost
podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 117174861 PU Osječko-baranjska.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 6,00 eur uvećana za PDV u
iznosu od 1,50 eur.

Broj: OV-5287/2025
Osijek, 11.12.2025.

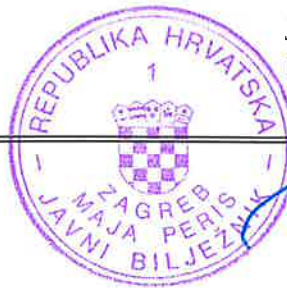


Ja, javni bilježnik **MAJA PERIS**, Zagreb, Vice Vukova 6,
potvrđujem da je stranka:

**MARINKO BOBINAC, OIB 72176401537, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ULICA
RADOSLAVA CIMERMANA 20 B**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj.
Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice
br. 118295166 PU Zagrebačka.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 6,00 eur uvećana za PDV u
iznosu od 1,50 eur.

Broj: OV-29392/2025
Zagreb, 15.12.2025.



Javni bilježnik
MAJA PERIS

z. ž. mat. bilježnička prisjednik
MARIJA SAŽIĆ



CITRIN D.O.O., Korzo 23, Rijeka, OIB: 74634417664, zastupano po direktoru MEHMET AKIF AKTURK iz Rijeke, Trpimirova 2, OIB: 14654406475, s jedne strane

u daljnjem tekstu: **Prodavatelj**

i

MARIO ŽABIĆ iz Zagreba, Čučerska cesta 51, OIB:10491770563, s druge strane

u daljnjem tekstu: **Kupac**

Prodavatelj i Kupac zajedno u daljnjem tekstu: **Ugovorne strane**

sklopili su u Zagrebu, dana 13.03.2025 godine sljedeći:

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Uvod

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će ovim Predugovorom o kupoprodaji nekretnine (u daljnjem tekstu: **Predugovor**) utvrditi prava i obveze Ugovornih strana vezano uz kupoprodaju nekretnine opisane u članku 1. ovog Predugovora te o obvezi za sklapanje glavnog Ugovora o kupoprodaji.

Predmet kupoprodaje

Članak 1.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je:

- Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, Ispostava Sveta Nedjelja, izdalo je dana 14.02.2023. Građevinsku dozvolu pod klasom: UP/I-361-03/22-01/000104, Urbroj:238-18-06/1-23-0027 koja je postala pravomoćna dana 29.03.2023., kojom se dozvoljava investitoru CITRIN D.O.O., građenje građevine stambene namjene, 2.b skupine – višestambena zgrada s 9 stanova na postojećoj građevnoj čestici 4208/4 k.o. Strmec Samoborski, a sve u skladu s glavnim projektom zajedničke oznake 03/2022, koji je sastavni dio Građevinske dozvole za koji je glavni projektant Sanja Tušek, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3658, (dalje u tekstu: **Građevinska dozvola**);
- temeljem Građevinske dozvole iz točke 1. ovog članka započeta je izgradnja stambene građevine na kčbr. 4208/4 k.o. Strmec Samoborski, upisane u zk uložak: 4061, k.o. Strmec Samoborski kod zemljišnoknjižnog odjela Samobor Općinskog suda u Novom Zagrebu,
- Kupac je prije sklapanja ovoga Predugovora pregledao građevinsku dozvolu i glavni projekt za izgradnju stambene zgrade (dalje u tekstu: **Glavni projekt**) te sklapanjem ovog Predugovora potvrđuje da je upoznat sa sadržajem iste dokumentacije.

(2) Prodavatelj ima namjeru prodati, a Kupac ima namjeru kupiti nekretninu koja je predmet ovog Predugovora, i to:

- Stan broj 7 na drugom katu, zatvorene površine 69,08 m², koji se sastoji se od ulaznog hodnika, dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom otvorenog tlocrta s izlazom na dvije terase površine 23,34 m² i 11,67 m², kupaonice, wc-a i dvije spavaće sobe, ukupno obračunski NKP

77,84 m². Pripadak stanu je vanjsko parkirno mjesto broj 2 i garažno mjesto broj 12

- uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, povezanih stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine, razmjerno vrijednosti posebnog dijela prema ostalim posebnim dijelovima kojima ti zajednički dijelovi služe, sukladno odredbama povezano temeljem odredbe članka 68. i članka 370. stavak 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljnjem u tekstu. **Nekretnina**).

- (3) Stranke suglasno utvrđuju da je iskazana površina Nekretnine obračunata po standardima važećim u Republici Hrvatskoj i izračunata na osnovi tehničke dokumentacije. Odstupanje od ugovorene površine Nekretnine na manje i do 2 % (dva posto) ugovorene površine smatra se dopustivom tolerancijom i ne utječe na ugovorenu cijenu iz članka 2. ovog Predugovora.
- (4) Ugovorne strane su suglasne da je tlocrt Nekretnine sastavni dio ovog Predugovora.
- (5) Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da se naznačene površine, oznake kat. čestica, opisa Nekretnine, broja zk. uloška, broj etaže, suvlasnički omjer i druge podatke vezano uz nekretnine iz stavka 1. ovoga članka temelje na dokumentaciji opisanoj u članku 1. ovog Predugovora, dok će konačne i točne oznake kat. čestica, opisa Nekretnine, broja zk. uloška, broj etaže, suvlasnički omjer i druge podatke ugovorne strane utvrditi u skladu s etažnim elaboratom i zemljišnoknjižnom stanju važećem u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnina.

Kupoprodajna cijena, isplata i sklapanje glavnog Ugovora o kupoprodaji

Članak 2.

- (1) Stranke suglasno utvrđuju da kupoprodajna cijena za Nekretninu (članak 1. ovog Predugovora) iznosi ukupno 180.000,00 EUR (stoosamdesettisuća eura).
- (2) U ukupnu kupoprodajnu cijenu uključen je porez na dodanu vrijednost (PDV) pa sukladno tome Kupac nije u obvezi plaćanja poreza na promet nekretnina.

Članak 3.

Kupac se potpisom ovog Predugovora obvezuje najkasnije u roku od 3 (tri) radna dana od dana potpisa Predugovora isplatiti Prodavatelju kupoprodajnu cijenu u iznosu od 180.000,00 EUR (stoosamdesettisuća eura), u koji iznos je uključen PDV.

Članak 4.

- (1) Prodavatelj i Kupac su suglasni da će sklopiti glavni Ugovor o kupoprodaji Nekretnine u roku od 5 (pet) dana od dana kada Prodavatelj prezentira Kupcu Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu za predmetnu Nekretninu s provedenim upisom (etažiranjem) Nekretnine kao posebnog dijela nekretnine u kojem je on upisan kao jedini vlasnik na toj etaži bez ikakvih tereta, negativnih zabilježbi te aktivnih plombi, te kada prezentira Kupcu pravomoćnu uporabnu dozvolu za stambenu zgradu u kojoj se Nekretnina nalazi.
- (2) Prodavatelj se obvezuje ishoditi pravomoćnu uporabnu dozvolu te provesti etažiranje najkasnije do 15.06.2025. godine.

Jamstva i obveze

Članak 5.

- (1) Ukoliko Kupac odustane od kupnje predmetne Nekretnine ili ne pristupi sklapanju glavnog Ugovora o kupoprodaji uz uvjet da je Prodavatelj proveo etažni elaborat u zemljišnim knjigama, ishodio pravomoćnu uporabnu dozvolu, upisan kao jedini vlasnik na predmetnoj nekretnini te izvršio sve svoje obveze do 15.06.2025. godine, Prodavatelj zadržava dio kupoprodajne cijene u iznosu od 5.000,00 EUR (pettisuća eura), a obvezuje se vratiti preostali do tada primljeni iznos na ime kupoprodajne cijene. Radi izbjegavanja dodatnih sumnji, u slučaju odustanka Kupca od kupnje predmetne Nekretnine Prodavatelj zadržava dio kupoprodajne cijene u iznosu od EUR 5.000,00 (pettisuća eura), a Ugovorne strane će potpisati raskid ovog Predugovora temeljem kojeg će se Prodavatelj obvezati vratiti preostali do tada primljeni iznos na ime kupoprodajne cijene, u roku od 3 (tri) radna dana od dana potpisa raskida Predugovora.
- (2) U slučaju da Prodavatelj kasni s izvršenjem obveza do 30 (trideset) dana, u odnosu na rok iz članka 4. ovog Predugovora, Kupac će Prodavatelju tolerirati to zakašnjenje i potpisom ovog Predugovora izjavljuje da neće imati nikakva potraživanja s osnove tog zakašnjenja.
- (3) U slučaju da Prodavatelj kasni s izvršenjem svojih obveza sukladno članku 4. ovog Predugovora preko 30 (trideset) dana, tada Ugovorne strane mogu potpisati Dodatak ovog Predugovora u kojem se navedeni rok može produžiti te za svaki dan zakašnjenja Prodavatelj plaća Kupcu ugovornu kaznu sporazumno uređenu Dodatkom ovog Predugovora ili Kupac može odustati od kupnje i raskinuti ovaj Predugovor. U slučaju takvog raskida Predugovora zbog navedenog razloga Prodavatelj se obvezuje Kupcu vratiti do tada primljeni iznos na ime kupoprodajne cijene te isplatiti naknadu u iznosu od 5.000,00 EUR (pettisuća eura) u roku od 3 (tri) radna dana od dana sporazumnog ili jednostranog raskida ovog Predugovora.
- (4) Ukoliko Prodavatelj na bilo koji način odustane od prodaje predmetne Nekretnine smatrat će se da je ovaj Predugovor raskinut krivnjom Prodavatelja i u tom slučaju dužan je Kupcu vratiti do tada primljeni iznos na ime kupoprodajne cijene te isplatiti naknadu u iznosu od 5.000,00 EUR (pettisuća eura).
- (5) Rokovi navedeni u ovom Predugovoru smatraju se bitnom sastojkom ovog Predugovora, osim u slučaju navedenom u stavku 2. ovog članka.
- (6) Prodavatelj se obvezuje na dan sklapanja glavnog Ugovora o kupoprodaji predati Kupcu energetski certifikat za predmetnu Nekretninu.
- (7) Prodavatelj nije odgovoran za zakašnjenje zbog posljedica vanjskih, izvanrednih i nepredvidivih okolnosti koje nije moguće predvidjeti u trenutku sklapanja ovog predugovora i na koje Prodavatelj objektivno ne može utjecati, spriječiti ili otkloniti, tzv. viša sila (npr. štrajk, elementarne nepogodne, zemljotresi, požari, eksplozije, pandemije, epidemije, posljedice obustave proizvodnje zbog COVID-19 virusa ili s tim u vezi otežane isporuke robe, ograničenje rada, i sl.
- (8) Zbog slučaja opisanih u prethodnom stavku, a koji onemogućavaju dovršenje objekta u predviđenom roku, rokovi iz ovog predugovora se pomiču sve dok postoje razlozi na koje Prodavatelj ne može utjecati.

Članak 6.

- (1) Prodavatelj jamči Kupcu da će predmetna Nekretnina biti njegovo isključivo vlasništvo, te da neće biti opterećena bilo kakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima ili pravima u korist trećih osoba, koja bi isključivala, umanjivala ili ograničavala prava Kupca. Predmetna Nekretnina će biti isključivo

✓ vlasništvo Prodavatelja temeljem Ugovora o ortaštvu od 28.01.2022. i Dodatka I Ugovora o ortaštvu od 11.03.2022. između Prodavatelja i upisanog vlasnika CERIĆ NEKRETNINE J.D.O.O., OIB: 39441831007, VELIKA CESTA 78, ODRA 10020 ZAGREB-NOVI ZAGREB.

- (2) Prodavatelj će prenijeti na Kupca jamstva za kvalitetu građevinskih i građevno tehničkih radova te radova na konstrukciji na rok od 10 (deset) godina od predaje nekretnine u posjed Kupcu sukladno Zakonu o obveznim odnosima, odnosno prema pozitivnim zakonskim propisima. Prodavatelj će na svoj teret i trošak ukloniti uklonjivi nedostatak/nedostatke unutar garantnog roka, u primjerenom roku, koji neće biti duži od 30 (trideset) dana, računajući od dana obavijesti Kupca o nedostatku/nedostacima. Prodavatelj nema nikakvih obveza unutar garantnih rokova ako je Kupac oštećenje izvedenih radova prouzročio namjerno, nepažnjom ili uslijed nepoštivanja pravila uporabe.
- (3) Prodavatelj će potpisivanjem Ugovora o kupoprodaji na Kupca prenijeti sva svoja prava iz garancije koju je on dobio od proizvođača/isporučitelja opreme i uređaja u predmetnoj nekretnini, uz uvjet ispravne uporabe i korištenja te opreme i uređaja.
- (4) Prodavatelj se obvezuje da u razdoblju od dana sklapanja ovog Predugovora pa do konačne uknjižbe Kupca u zemljišne knjige neće sklopiti s trećim osobama nikakav pravni posao u pogledu predmeta kupoprodaje iz članka 1. ovog Predugovora, niti poduzeti bilo kakvu drugu radnju kojom bi se negativno utjecalo na pravni status Nekretnine odnosno onemogućilo Kupca u ostvarenju njegovih prava.

Članak 7.

Prodavatelj će po ishodenj pravomoćnoj uporabnoj dozvoli i provedenom etažiranju zgrade (sukladno obvezi iz članka 4. stavka 2. ovog Predugovora), te primitku cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene iz ovog Predugovora, bez odlaganja predati Kupcu tabularnu ispravu kojom će ovlastiti Kupca da na temelju iste i glavnog Ugovora o kupoprodaji isходи uknjižbu prava vlasništva predmetne Nekretnine na svoje ime i u svoju korist u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu.

Primopredaja Nekretnine

Članak 8.

- (1) Prodavatelj se obvezuje predati Nekretninu u posjed Kupcu nakon ishodenja pravomoćne uporabne dozvole i provedenog etažiranja zgrade, te po sklapanju glavnog Ugovora o kupoprodaji Nekretnine i primitka cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene iz ovog Predugovora.
- (2) Predmetna Nekretnina će biti u stanju kompletne završenosti po principu „ključ u ruke“.
- (3) Primopredaja Nekretnine smatra se izvršenom potpisivanjem zapisnika o primopredaji Nekretnine od strane Prodavatelja i Kupca, te predajom svih ključeva predmetne Nekretnine od strane Prodavatelja Kupcu. Zapisnikom o primopredaji konstatirat će se stanja svih brojila kako bi se omogućio prijenos svih komunalnih priključaka na ime Kupca.
- (4) Režijske troškove za Nekretninu do dana primopredaje Nekretnine snosi Prodavatelj, a ukoliko bi se naknadno utvrdila razlika ili kakav neplaćeni iznos, Prodavatelj će ga podmiriti odmah po pozivu Kupca. Od dana izvršene primopredaje Nekretnine režijske troškove snosi Kupac.
- (5) Kupac se obvezuje, u najkraćem mogućem roku, a najduže u roku od 15 (petnaest) dana od stupanja u posjed Nekretnine iz članka 1. ovog Predugovora, prijaviti promjenu korisnika svim davateljima komunalnih i režijskih usluga za Nekretninu iz članka 1. ovog Predugovora.

Završne odredbe

Članak 9.

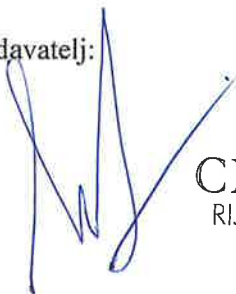
- (1) Stranke će sve nesporazume rješavati mirnim putem, u duhu dobrih poslovnih običaja, a za slučaj nemogućnosti rješavanja spora mirnim putem ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Novom Zagrebu.
- (2) Za sve ostale odnose koji nisu regulirani ovim Predugovorom primjenjivat će se Zakon o obveznim odnosima i Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
- (3) Ako se neka odredba ovog Predugovora u bilo kojem trenutku i iz bilo kojeg razloga pokaže ništavom, nevaljanom ili neprovedivom, to ne dira u valjanost i pravne učinke ostalih odredaba ovog Predugovora. U takvom će slučaju ugovorne strane bez odgode pristupiti sklapanju odgovarajućeg dodatka ovom Predugovoru kojim će zamijeniti takvu nevaljanu, ništavu odnosno neprovedivu odredbu novom i valjanom odredbom, a koja je po svojem sadržaju najbliža onoj svrsi koju su ugovorne strane htjele postići prvobitnom odredbom.

Članak 10.

- (1) Ugovorne strane ovime izjavljuju da su upoznate s pravima i obvezama koje za njih proizlaze iz ovog Predugovora, te da ista prava i obveze sklapanjem ovog Predugovora prihvaćaju.
- (2) Ovaj Predugovor o kupoprodaji je sklopljen u pisanoj formi, te će se sve eventualne buduće promjene Predugovora vršiti pisanim putem.
- (3) Sva pismena komunikacija iz ovog Predugovora odvijat će se preporučeno poštom na adrese iz zaglavlja ovog Predugovora ili putem e-maila Prodavatelju: citrinrijeka@gmail.com.
- (4) Ovaj Predgovor je sastavljen u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) primjerak zadržava Prodavatelj, a 1 (jedan) primjerak zadržava Kupac.

U Zagrebu, 13.03.2025. godine

Prodavatelj:



CITRIN d.o.o.
RIJEKA,

CITRIN d.o.o., zastupano po članu
uprave MEHMET AKIF AKTURK

Kupac:



MARIO ŽABIĆ

Ja, javni bilježnik **Vesna Kelečić**, Zagreb, Zagrebačka avenija 104,
potvrđujem da je stranka:

CITRIN d.o.o., MBS 040360060, OIB 74634417664, Rijeka, **KORZO 23**, zastupano po članu
uprave **MEHMET AKIF AKTURK**, OIB 14654406475, **RIJEKA, Trpimirova 2**, u mojoj
nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja
pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 117385096 PU Primorsko-goranska, ovlaštenje
za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.
MARIO ŽABIĆ, OIB 10491770563, **ZAGREB, GRAD ZAGREB, ČUČERSKA CESTA 51**, u
mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja
pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 118096006 Pu Zagrebačka .

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP 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-2511/2025

Zagreb, 14.03.2025.



Javni bilježnik
Vesna Kelečić

PRISJEDNIK
Sandra Prevendar



CITRIN D.O.O., OIB: 74634417664, **KORZO 23, RIJEKA (GRAD RIJEKA)**, zastupano
po direktoru **MEHMET AKIF AKTURK**, OIB: 14654406475, u daljnjem tekstu
Prodavatelj

i

Sabina Ćibarić, OIB: 40666386915, **Varoška Ulica 63A**, u daljnjem tekstu Kupac,

Prodavatelj i Kupac zajedno: Ugovorne strane;

Sklopili su u Zagrebu, 17.03.2025 godine sljedeći:

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Uvod

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će ovim Predugovorom o kupoprodaji nekretnine (u daljnjem tekstu: Predugovor) utvrditi prava i obveze Ugovornih strana vezano uz kupoprodaju nekretnine opisane u čl. 1. ovog Predugovora te o obvezi za sklapanje glavnog Ugovora o kupoprodaji.

Predmet kupoprodaje

Članak 1.

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je:

- Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, Ispostava Sveta Nedjelja, izdalo je dana 14.02.2023. Građevinsku dozvolu pod klasom: UP/I-361-03/22-01/000104, Urbroj:238-18-06/1-23-0027 koja je postala pravomoćna dana 29.03.2023., kojom se dozvoljava investitoru CITRIN D.O.O., građenje građevine stambene namjene, 2.b skupine – višestambena zgrada s 10 stanova na postojećoj građevnoj čestici 4208/4 k.o. Strmec Samoborski, a sve u skladu s glavnim projektom zajedničke oznake 12/2023, koji je sastavni dio Građevinske dozvole za koji je glavni projektant Sanja Tušek, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3658, (dalje u tekstu: Građevinska dozvola);
- temeljem Građevinske dozvole iz točke 1. ovog članka započeta je izgradnja stambene građevine na kčbr. 4208/4 k.o. Strmec Samoborski, upisane u zk uložak: 4061, k.o. Strmec Samoborski kod zemljišnoknjižnog odjela Samobor Općinskog suda u Novom Zagrebu,
- Kupac je prije sklapanja ovoga Predugovora pregledao građevinsku dozvolu i glavni projekt za izgradnju stambene zgrade (dalje u tekstu: glavni projekt) te sklapanjem ovog predugovora potvrđuje da je upoznat sa sadržajem iste dokumentacije.

1.2. Prodavatelj ima namjeru prodati, a Kupac ima namjeru kupiti nekretninu, koja je predmet ovog Predugovora i to:

- Stan broj 1 na Prizemlje, zatvorene površine 62,95m², koji se sastoji se od ulaznog hodnika, dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom otvorenog tlocrta s izlazom na terase površine 8,47m² kupaonice, wc-a i dva spavaće sobe, okucnica 164m², ukupno obračunski NKP 79,00 m². Pripadak stanu je vanjsko parkirno mjesto i garažno mjesto
- uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, povezanih stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine, razmjerno vrijednosti posebnog dijela prema ostalim posebnim dijelovima kojima ti zajednički dijelovi služe, sukladno odredbama povezano temeljem odredbe članka 68. i članka 370. stavak 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljnjem u tekstu: „Nekretnina“).

1.3. Stranke suglasno utvrđuju da je iskazana površina predmetne Nekretnine obračunata po standardima važećim u Republici Hrvatskoj i izračunata na osnovi tehničke dokumentacije. Odstupanje od ugovorene površine Nekretnine na manje i do 2 % (dva posto) ugovorene površine smatra se dopustivom tolerancijom i ne utječe na ugovorenu cijenu iz članka 2. ovog Predugovora.

1.4. Ugovorne strane su suglasne da je tlocrt Nekretnine sastavni dio ovog Predugovora.

1.5. Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da se naznačene površine, oznake kat. čestica, opisa nekretnine, broja zk. uloška, broj etaže, suvlasnički omjer i druge podatke vezano uz nekretnine iz st. 1. ovoga članka temelje na dokumentaciji opisanoj u čl. 1. ovog predugovora, dok će konačne i točne oznake kat. čestica, opisa nekretnine, broja zk. uloška, broj etaže, suvlasnički omjer i druge podatke ugovorne strane utvrditi u skladu s etažnim elaboratom i zemljišnoknjižnom stanju važećem u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnina.

Kupoprodajna cijena, isplata i sklapanje glavnog Ugovora o kupoprodaji

Članak 2.

2.1. Stranke suglasno utvrđuju da kupoprodajna cijena za nekretninu iz članka 1. ovog Predugovora iznosi ukupno **135.000,00 EUR**

2.2. U ukupnu kupoprodajnu cijenu uključen je porez na dodanu vrijednost (PDV), sukladno navedenom Kupac nije u obvezi plaćanja poreza na promet nekretnina.

Članak 3.

3.1. Kupac se potpisom ovog Ugovora obvezuje najkasnije u roku od 2 (slovima: dva) radna dana od dana potpisa ovog Predugovora isplatiti Prodavatelju iz vlastitih sredstava dio kupoprodajne cijene u iznosu od **135.000,00 EUR**, u koji iznos je uključen PDV, na račun IBAN: HR1624840081135188927, otvoren kod RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Zagreb.

3.1.1. Kupac podmiri cijeli iznos

3.2. Ugovora o kupoprodaji, uz uvjet da je Prodavatelj proveo etažni elaborat u zemljišnim knjigama, ishodio pravomoćnu Uporabnu dozvolu za predmetnu Nekretninu te da je isti

upisan kao jedini vlasnik predmetne Nekretnine bez ikakvih tereta, negativnih zabilježbi te aktivnih plombi.

Članak 4.

4.1. Prodavatelj i Kupac su suglasni da će sklopiti glavni Ugovor o kupoprodaji Nekretnine u roku od 60 (šezdeset) kalendarskih dana od dana kada Prodavatelj prezentira Kupcu Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu za predmetnu Nekretnine s provedenim upisom (etažiranjem) Nekretnine kao posebnih dijelova nekretnine u kojem je on upisan kao jedini vlasnik na toj etaži bez ikakvih tereta, negativnih zabilježbi te aktivnih plombi te kada prezentira Kupcu pravomoćnu Uporabnu dozvolu za predmetnu Nekretninu. Prodavatelj se obvezuje ishoditi pravomoćnu uporabnu dozvolu te provesti etažiranje najkasnije do 15.06.2025. godine.

Članak 5.

5.1. Prodavatelj se obvezuje na dan sklapanja glavnog Ugovora o kupoprodaji predati Kupcu energetski certifikat za predmetnu Nekretninu.

5.2. Prodavatelj nije odgovoran za zakašnjenje zbog posljedica vanjskih, izvanrednih i nepredvidivih okolnosti koje nije moguće predvidjeti u trenutku sklapanja ovog predugovora i na koje Prodavatelj objektivno ne može utjecati, spriječiti ili otkloniti, tzv. viša sila (npr. štrajk, elementarne nepogodne, zemljotresi, požari, eksplozije, pandemije, epidemije, posljedice obustave proizvodnje zbog COVID-19 virusa ili s tim u vezi otežane isporuke robe, ograničenje rada, i sl.

5.3. Zbog slučaja opisanih u prethodnom stavku, a koji onemogućavaju dovršenje objekta u predviđenom roku, rokovi iz ovog predugovora se pomiču sve dok postoje razlozi na koje Prodavatelj ne može utjecati.

Članak 6.

6.1. Prodavatelj jamči Kupcu da će predmetna Nekretnina biti njegovo isključivo vlasništvo, te da neće biti opterećena bilo kakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima ili pravima u korist trećih osoba, koja bi isključivala, umanjivala ili ograničavala prava Kupca. Predmetna Nekretnina će biti isključivo vlasništvo Prodavatelja temeljem Ugovora o ortaštvu od 28.01.2022. i Dodatka I Ugovora o ortaštvu od 11.03.2022. između Prodavatelja i upisanog vlasnika CERIĆ NEKRETNINE J.D.O.O., OIB: 39441831007, VELIKA CESTA 78, ODRA 10020 ZAGREB-NOVI ZAGREB.

6.2. Prodavatelj će prenijeti na Kupca jamstva za kvalitetu građevinskih i građevno tehničkih radova te radova na konstrukciji na rok od 10 (deset) godina od predaje nekretnine u posjed Kupcu sukladno Zakonu o obveznim odnosima, odnosno prema pozitivnim zakonskim propisima. Prodavatelj će na svoj teret i trošak ukloniti uklonjivi nedostatak/nedostatke unutar garantnog roka, u primjerenom roku, koji neće biti duži od 30 (trideset) dana, računajući od dana obavijesti Kupca o nedostatku/nedostacima. Prodavatelj nema nikakvih obveza unutar

garantnih rokova ako je Kupac oštećenje izvedenih radova prouzročio namjerno, nepažnjom ili uslijed nepoštivanja pravila uporabe.

6.3. Prodavatelj će potpisivanjem Ugovora o kupoprodaji na Kupca prenijeti sva svoja prava iz garancije koju je on dobio od proizvođača/isporučitelja opreme i uređaja u predmetnoj nekretnini, uz uvjet ispravne uporabe i korištenja te opreme i uređaja.

6.4. Prodavatelj se obvezuje da u razdoblju od dana sklapanja ovog Predugovora pa do konačne uknjižbe Kupca u zemljišne knjige neće sklopiti s trećim osobama nikakav pravni posao u pogledu predmeta kupoprodaje iz čl.1 (jedan) ovog Predugovora, niti poduzeti bilo kakvu drugu radnju kojom bi se negativno utjecalo na pravni status Nekretnine odnosno onemogućilo Kupca u ostvarenju njegovih prava.

Članak 7.

7.1. Prodavatelj će po primitku cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene iz ovog Predugovora, bez odlaganja, a najkasnije u neprekoračivom roku od 1 (jednog) radnog dana od primitka cjelokupne kupoprodajne cijene predati Kupcu tabularnu ispravu kojom će ovlastiti Kupca da na temelju iste i glavnog Ugovora o kupoprodaji ishodi uknjižbu prava vlasništva predmetne Nekretnine na svoje ime u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu.

Primopredaja Nekretnine

Članak 8.

8.1. Prodavatelj se obvezuje predati predmetnu Nekretninu u posjed Kupcu slobodnu od osoba sukladno popisu opreme u sljedećem stavku, na dan primitka kupoprodajne cijene u cijelosti, te će se sukladno tome primopredaja Nekretnine izvršiti uz prisutnost Ugovornih strana.

8.2. Predmetna Nekretnina će biti u stanju kompletne završenosti po principu „ključ u ruke“

8.3. Primopredaja Nekretnine smatra se izvršenom potpisivanjem zapisnika o primopredaji Nekretnine od strane Prodavatelja i Kupca, te predajom svih ključeva predmetne Nekretnine od strane Prodavatelja Kupcu. Zapisnikom o primopredaji konstatirat će se stanja svih brojila kako bi se omogućio prijenos svih komunalnih priključaka na ime Kupca.

8.4. Režijske troškove za Nekretninu iz članka 1. ovog Predugovora do dana primopredaje Nekretnine snosi Prodavatelj, a ukoliko bi se naknadno utvrdila razlika ili kakav neplaćeni iznos, Prodavatelj će ga podmiriti odmah po pozivu Kupca. Od dana izvršene primopredaje Nekretnine režijske troškove snosi Kupac.

8.5. Kupac se obvezuje, u najkraćem mogućem roku, a najduže u roku od 15 dana od stupanja u posjed Nekretnine iz čl. 1. ovog Predugovora, prijaviti promjenu korisnika svim davateljima komunalnih i režijskih usluga za Nekretninu iz čl. 1. ovog Predugovora.

Završne odredbe

Članak 9.

9.1. Stranke će sve nesporazume rješavati mirnim putem, u duhu dobrih poslovnih običaja, a za slučaj nemogućnosti rješavanja spora mirnim putem ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Novom Zagrebu.

9.2. Za sve ostale odnose koji nisu regulirani ovim Predugovorom primjenjivat će se Zakon o obveznim odnosima i Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ako se neka odredba ovog Predugovora u bilo kojem trenutku i iz bilo kojeg razloga pokaže ništavom, nevaljanom ili neprovedivom, to ne dira u valjanost i pravne učinke ostalih odredaba ovog Predugovora. U takvom će slučaju ugovorne strane bez odgode pristupiti sklapanju odgovarajućeg dodatka ovom Predugovoru kojim će zamijeniti takvu nevaljanu, ništavu odnosno neprovedivu odredbu novom i valjanom odredbom, a koja je po svojem sadržaju najbliža onoj svrsi koju su ugovorne strane htjele postići prvobitnom odredbom.

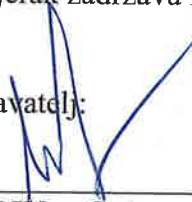
Članak 10.

10.1. Ugovorne strane ovime izjavljuju da su upoznate s pravima i obvezama koje za njih proizlaze iz ovog Predugovora, te da ista prava i obveze sklapanjem ovog Predugovora prihvaćaju.

10.2. Ovaj Predugovor o kupoprodaji je sklopljen u pisanoj formi, te će se sve eventualne buduće promjene Predugovora vršiti pisanim putem. Sva pismena komunikacija iz ovog Predugovora odvijat će se preporučeno poštom na adrese iz zaglavlja ovog Predugovora ili putem e-maila Prodavatelju: citrinrijeka@gmail.com,

10.3. Ovaj Ugovor će isti biti sastavljen u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) primjerak zadržava Prodavatelj, a 1 (jedan) primjerak zadržava Kupac.

Prodavatelj:



CITRIN
RIJEKA, d.o.o.

CITRIN D.O.O.,
zastupano po direktoru
MEHMET AKIF AKTURK.

Kupac:



Sabina Čibarić

Ja, javni bilježnik **Vesna Kelečić**, Zagreb, Zagrebačka avenija 104,
potvrđujem da je stranka:

CITRIN d.o.o., MBS 040360060, OIB 74634417664, Rijeka, KORZO 23, zastupano po članu
uprave **MEHMET AKÍF AKTÜRK**, OIB 14654406475, RIJEKA, Trpimirova 2, u mojoj
nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja
pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 117385096 PU Primorsko-goranska, ovlaštenje
za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.
SABINA ĆIBARIĆ, OIB 40666386915, ZAGREB, GRAD ZAGREB, VAROŠKA ULICA 63 A,
u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost
podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 116595698 Pu Zagrebačka .

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP 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-2570/2025**

Zagreb, 17.03.2025.



Javni bilježnik
Vesna Kelečić



CITRIN D.O.O., OIB: 74634417664, KORZO 23, RIJEKA (GRAD RIJEKA), zastupano po direktoru **MEHMET AKIF AKTURK, OIB: 14654406475,** u daljnjem tekstu Prodavatelj

i

Gordana Martinić, OIB: 96362033021, Vijenac Ivana Meštrovica 9, Osijek, u daljnjem tekstu Kupac,

Prodavatelj i Kupac zajedno: Ugovorne strane;

Sklopili su u Zagrebu, 13.03.2025 godine sljedeći:

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Uvod

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će ovim Predugovorom o kupoprodaji nekretnine (u daljnjem tekstu: Predugovor) utvrditi prava i obveze Ugovornih strana vezano uz kupoprodaju nekretnine opisane u čl. 1. ovog Predugovora te o obvezi za sklapanje glavnog Ugovora o kupoprodaji.

Predmet kupoprodaje

Članak 1.

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je:

- Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, Ispostava Sveta Nedjelja, izdalo je dana 14.02.2023. Građevinsku dozvolu pod klasom: UP/I-361-03/22-01/000104, Urbroj:238-18-06/1-23-0027 koja je postala pravomoćna dana 29.03.2023., kojom se dozvoljava investitoru CITRIN D.O.O., građenje građevine stambene namjene, 2.b skupine – višestambena zgrada s 10 stanova na postojećoj građevnoj čestici 4208/4 k.o. Strmec Samoborski, a sve u skladu s glavnim projektom zajedničke oznake 12/2023, koji je sastavni dio Građevinske dozvole za koji je glavni projektant Sanja Tušek, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3658, (dalje u tekstu: Građevinska dozvola);
- temeljem Građevinske dozvole iz točke 1. ovog članka započeta je izgradnja stambene građevine na kčbr. 4208/4 k.o. Strmec Samoborski, upisane u zk uložak: 4061, k.o. Strmec Samoborski kod zemljišnoknjižnog odjela Samobor Općinskog suda u Novom Zagrebu,
- Kupac je prije sklapanja ovoga Predugovora pregledao građevinsku dozvolu i glavni projekt za izgradnju stambene zgrade (dalje u tekstu: glavni projekt) te sklapanjem ovog predugovora potvrđuje da je upoznat sa sadržajem iste dokumentacije.

1.2. Prodavatelj ima namjeru prodati, a Kupac ima namjeru kupiti nekretninu, koja je predmet ovog Predugovora i to:

- Stan broj 10 na Prizemlje, zatvorene površine 47,14 m², koji se sastoji se od ulaznog hodnika, dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom otvorenog tlocrta s izlazom na terase površine 9,15, kupaonice, wc-a i spavaće sobe, okucnica 65m², ukupno obračunski NKP 56,93 m². Pripadak stanu je vanjsko parkirno mjesto i garažno mjesto
- uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, povezanih stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine, razmjerno vrijednosti posebnog dijela prema ostalim posebnim dijelovima kojima ti zajednički dijelovi služe, sukladno odredbama povezano temeljem odredbe članka 68. i članka 370. stavak 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljnjem u tekstu: „Nekretnina“).

1.3. Stranke suglasno utvrđuju da je iskazana površina predmetne Nekretnine obračunata po standardima važećim u Republici Hrvatskoj i izračunata na osnovi tehničke dokumentacije. Odstupanje od ugovorene površine Nekretnine na manje i do 2 % (dva posto) ugovorene površine smatra se dopustivom tolerancijom i ne utječe na ugovorenu cijenu iz članka 2. ovog Predugovora.

1.4. Ugovorne strane su suglasne da je tlocrt Nekretnine sastavni dio ovog Predugovora.

1.5. Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da se naznačene površine, oznake kat. čestica, opisa nekretnine, broja zk. uloška, broj etaže, suvlasnički omjer i druge podatke vezano uz nekretnine iz st. 1. ovoga članka temelje na dokumentaciji opisanoj u čl. 1. ovog predugovora, dok će konačne i točne oznake kat. čestica, opisa nekretnine, broja zk. uloška, broj etaže, suvlasnički omjer i druge podatke ugovorne strane utvrditi u skladu s etažnim elaboratom i zemljišnoknjižnom stanju važećem u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnina.

Kupoprodajna cijena, isplata i sklapanje glavnog Ugovora o kupoprodaji

Članak 2.

2.1. Stranke suglasno utvrđuju da kupoprodajna cijena za nekretninu iz članka 1. ovog Predugovora iznosi ukupno **65.000,00 EUR**

2.2. U ukupnu kupoprodajnu cijenu uključen je porez na dodanu vrijednost (PDV), sukladno navedenom Kupac nije u obvezi plaćanja poreza na promet nekretnina.

Članak 3.

3.1. Kupac se potpisom ovog Ugovora obvezuje najkasnije u roku od 2 (slovima: dva) radna dana od dana potpisa ovog Predugovora isplatiti Prodavatelju iz vlastitih sredstava dio kupoprodajne cijene u iznosu od **65.000,00 EUR**, u koji iznos je uključen PDV, na račun IBAN: HR1624840081135188927, otvoren kod RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Zagreb.

3.1.1. Kupac podmirio cijeli iznos

3.2. Ugovora o kupoprodaji, uz uvjet da je Prodavatelj proveo etažni elaborat u zemljišnim knjigama, ishodio pravomoćnu Uporabnu dozvolu za predmetnu Nekretninu te da je isti

upisan kao jedini vlasnik predmetne Nekretnine bez ikakvih tereta, negativnih zabilježbi te aktivnih plombi.

Članak 4.

4.1. Prodavatelj i Kupac su suglasni da će sklopiti glavni Ugovor o kupoprodaji Nekretnine u roku od 60 (šezdeset) kalendarskih dana od dana kada Prodavatelj prezentira Kupcu Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu za predmetnu Nekretnine s provedenim upisom (etažiranjem) Nekretnine kao posebnih dijelova nekretnine u kojem je on upisan kao jedini vlasnik na toj etaži bez ikakvih tereta, negativnih zabilježbi te aktivnih plombi te kada prezentira Kupcu pravomoćnu Uporabnu dozvolu za predmetnu Nekretninu. Prodavatelj se obvezuje ishoditi pravomoćnu uporabnu dozvolu te provesti etažiranje najkasnije do 15.06.2025. godine.

Jamstva i obveze

Članak 5.

5.1. Ukoliko Kupac odustane od kupnje predmetne Nekretnine ili ne pristupi sklapanju glavnog Ugovora o kupoprodaji uz uvjet da je Prodavatelj proveo etažni elaborat u zemljišnim knjigama, ishodio Pravomoćnu Uporabnu dozvolu, upisan kao jedini vlasnik na predmetnoj nekretnini te izvršio sve svoje obveze do 15.06.2025. godine Prodavatelj zadržava dio kupoprodajne cijene u iznosu od **EUR 5.000,00** a obvezuje se vratiti preostali do tada primljeni iznos na ime kupoprodajne cijene. Radi izbjegavanja dodatnih sumnji u slučaju odustanka Kupca od kupnje predmetne Nekretnine Prodavatelj zadržava dio kupoprodajne cijene u iznosu od **EUR 5.000,00** (a Ugovorne strane potpisat će raskid ovog Predugovora temeljem kojeg će se Prodavatelj obvezati vratiti preostali do tada primljeni iznos na ime kupoprodajne cijene, u roku od 3 (tri) radna dana od dana potpisa raskida Predugovora.

5.2. U slučaju da Prodavatelj kasni s izvršenjem obveza do 30 (trideset) dana, u odnosu na rok iz članka 4. ovog Predugovora, Kupac će Prodavatelju tolerirati to zakašnjenje i potpisom ovog Predugovora izjavljuje da neće imati nikakva potraživanja s osnove tog zakašnjenja. U slučaju da Prodavatelj kasni s izvršenjem svojih obveza sukladno članku 4. ovog Predugovora preko 30 (trideset) dana, tada Ugovorne strane mogu potpisati Dodatak ovog Predugovora u kojem se navedeni rok može produžiti te za svaki dan zakašnjenja Prodavatelj plaća Kupcu ugovornu kaznu sporazumno uređenu Dodatkom ovog Predugovora ili Kupac može odustati od kupnje i raskinuti ovaj Predugovor. U slučaju takvog raskida Predugovora zbog navedenog razloga Prodavatelj se obvezuje Kupcu vratiti do tada primljeni iznos na ime kupoprodajne cijene te isplatiti naknadu u iznosu od **EUR 5.000,00** u roku od 3 (tri) radna dana od dana sporazumnog ili jednostranog raskida ovog Predugovora.

5.3. Ukoliko Prodavatelj na bilo koji način odustane od prodaje predmetne Nekretnine smatrat će se da je ovaj Predugovor raskinut krivnjom Prodavatelja i u tom slučaju dužan je Kupcu vratiti do tada primljeni iznos na ime kupoprodajne cijene te isplatiti naknadu u iznosu od **EUR 5.000,00** (slovima: sedamnaestisućai petsto eura).

5.4. Rokovi navedeni u ovom Predugovoru smatraju se bitnom sastojkom ovog Predugovora, osim u slučaju navedenom u stavku 2. ovog članka.

5.5. Prodavatelj se obvezuje na dan sklapanja glavnog Ugovora o kupoprodaji predati Kupcu energetska certifikat za predmetnu Nekretninu.

5.6. Prodavatelj nije odgovoran za zakašnjenje zbog posljedica vanjskih, izvanrednih i nepredvidivih okolnosti koje nije moguće predvidjeti u trenutku sklapanja ovog predugovora i na koje Prodavatelj objektivno ne može utjecati, spriječiti ili otkloniti, tzv. viša sila (npr. štrajk, elementarne nepogodne, zemljotresi, požari, eksplozije, pandemije, epidemije, posljedice obustave proizvodnje zbog COVID-19 virusa ili s tim u vezi otežane isporuke robe, ograničenje rada, i sl.

5.7. Zbog slučaja opisanih u prethodnom stavku, a koji onemogućavaju dovršenje objekta u predviđenom roku, rokovi iz ovog predugovora se pomiču sve dok postoje razlozi na koje Prodavatelj ne može utjecati.

Članak 6.

6.1. Prodavatelj jamči Kupcu da će predmetna Nekretnina biti njegovo isključivo vlasništvo, te da neće biti opterećena bilo kakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima ili pravima u korist trećih osoba, koja bi isključivala, umanjivala ili ograničavala prava Kupca. Predmetna Nekretnina će biti isključivo vlasništvo Prodavatelja temeljem Ugovora o ortaštvu od 28.01.2022. i Dodatka I Ugovora o ortaštvu od 11.03.2022. između Prodavatelja i upisanog vlasnika CERIĆ NEKRETNINE J.D.O.O., OIB: 39441831007, VELIKA CESTA 78, ODRA 10020 ZAGREB-NOVI ZAGREB.

6.2. Prodavatelj će prenijeti na Kupca jamstva za kvalitetu građevinskih i građevno tehničkih radova te radova na konstrukciji na rok od 10 (deset) godina od predaje nekretnine u posjed Kupcu sukladno Zakonu o obveznim odnosima, odnosno prema pozitivnim zakonskim propisima. Prodavatelj će na svoj teret i trošak ukloniti uklonjivi nedostatak/nedostatke unutar garantnog roka, u primjerenom roku, koji neće biti duži od 30 (trideset) dana, računajući od dana obavijesti Kupca o nedostatku/nedostacima. Prodavatelj nema nikakvih obveza unutar garantnih rokova ako je Kupac oštećenje izvedenih radova prouzročio namjerno, nepažnjom ili uslijed nepoštivanja pravila uporabe.

6.3. Prodavatelj će potpisivanjem Ugovora o kupoprodaji na Kupca prenijeti sva svoja prava iz garancije koju je on dobio od proizvođača/isporučitelja opreme i uređaja u predmetnoj nekretnini, uz uvjet ispravne uporabe i korištenja te opreme i uređaja.

6.4. Prodavatelj se obvezuje da u razdoblju od dana sklapanja ovog Predugovora pa do konačne uknjižbe Kupca u zemljišne knjige neće sklopiti s trećim osobama nikakav pravni posao u pogledu predmeta kupoprodaje iz čl.1 (jedan) ovog Predugovora, niti poduzeti bilo kakvu drugu radnju kojom bi se negativno utjecalo na pravni status Nekretnine odnosno onemogućilo Kupca u ostvarenju njegovih prava.

Članak 7.

7.1. Prodavatelj će po primitku cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene iz ovog Predugovora, bez odlaganja, a najkasnije u neprekoračivom roku od 1 (jednog) radnog dana od primitka cjelokupne kupoprodajne cijene predati Kupcu tabularnu ispravu kojom će ovlastiti Kupca da na temelju iste i glavnog Ugovora o kupoprodaji ishodi uknjižbu prava vlasništva predmetne Nekretnine na svoje ime u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu.

Primopredaja Nekretnine

Članak 8.

8.1. Prodavatelj se obvezuje predati predmetnu Nekretninu u posjed Kupcu slobodnu od osoba sukladno popisu opreme u sljedećem stavku, na dan primitka kupoprodajne cijene u cijelosti, te će se sukladno tome primopredaja Nekretnine izvršiti uz prisutnost Ugovornih strana.

8.2. Predmetna Nekretnina će biti u stanju kompletne završenosti po principu „ključ u ruke“

8.3. Primopredaja Nekretnine smatra se izvršenom potpisivanjem zapisnika o primopredaji Nekretnine od strane Prodavatelja i Kupca, te predajom svih ključeva predmetne Nekretnine od strane Prodavatelja Kupcu. Zapisnikom o primopredaji konstatirat će se stanja svih brojila kako bi se omogućio prijenos svih komunalnih priključaka na ime Kupca.

8.4. Režijske troškove za Nekretninu iz članka 1. ovog Predugovora do dana primopredaje Nekretnine snosi Prodavatelj, a ukoliko bi se naknadno utvrdila razlika ili kakav neplaćeni iznos, Prodavatelj će ga podmiriti odmah po pozivu Kupca. Od dana izvršene primopredaje Nekretnine režijske troškove snosi Kupac.

8.5. Kupac se obvezuje, u najkraćem mogućem roku, a najduže u roku od 15 dana od stupanja u posjed Nekretnine iz čl. 1. ovog Predugovora, prijaviti promjenu korisnika svim davateljima komunalnih i režijskih usluga za Nekretninu iz čl. 1. ovog Predugovora.

Završne odredbe

Članak 9.

9.1. Stranke će sve nesporazume rješavati mirnim putem, u duhu dobrih poslovnih običaja, a za slučaj nemogućnosti rješavanja spora mirnim putem ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Novom Zagrebu.

9.2. Za sve ostale odnose koji nisu regulirani ovim Predugovorom primjenjivat će se Zakon o obveznim odnosima i Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ako se neka odredba ovog Predugovora u bilo kojem trenutku i iz bilo kojeg razloga pokaže ništavom, nevaljanom ili neprovedivom, to ne dira u valjanost i pravne učinke ostalih odredaba ovog Predugovora. U takvom će slučaju ugovorne strane bez odgode pristupiti sklapanju odgovarajućeg dodatka ovom Predugovoru kojim će zamijeniti takvu nevaljanu, ništavu odnosno neprovedivu odredbu novom i valjanom odredbom, a koja je po svojem sadržaju najbliža onoj svrsi koju su ugovorne strane htjele postići prvobitnom odredbom.

Članak 10.

10.1. Ugovorne strane ovime izjavljuju da su upoznate s pravima i obvezama koje za njih proizlaze iz ovog Predugovora, te da ista prava i obveze sklapanjem ovog Predugovora prihvaćaju.

10.2. Ovaj Predugovor o kupoprodaji je sklopljen u pisanoj formi, te će se sve eventualne buduće promjene Predugovora vršiti pisanim putem. Sva pismena komunikacija iz ovog

Predugovora odvijat će se preporučeno poštom na adrese iz zaglavlja ovog Predugovora ili putem e-maila Prodavatelju: citrinrijeka@gmail.com,

10.3. Ovaj Ugovor će isti biti sastavljen u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) primjerak zadržava Prodavatelj, a 1 (jedan) primjerak zadržava Kupac.

Prodavatelj:



CITRIN d.o.o.
RIJEKA,

CITRIN D.O.O.,
zastupano po direktoru
MEHMET AKIF AKTURK.

Kupac:



Gordana Martinić

Ja, javni bilježnik **Vesna Kelečić**, Zagreb, Zagrebačka avenija 104,
potvrđujem da je stranka:

CITRIN d.o.o., MBS 040360060, OIB 74634417664, Rijeka, **KORZO 23**, zastupano po članu
uprave **MEHMET AKÍF AKTÜRK**, OIB 14654406475, RIJEKA, **Trpimirova 2**, u mojoj
nazočnosti vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja
pisma utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 117385096 PU Primorsko-goranska, ovlaštenje
za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

GORDANA MARTINIĆ, OIB 96362033021, OSIJEK, **VIJENAC IVANA MEŠTROVIĆA 9**, u
mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja
pisma utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 117174861 PU Osječko-baranjska.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP 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-2401/2025

Zagreb, 13.03.2025.



Javni bilježnik
Vesna Kelečić

PRISJEDNIK
Marija Pezer





Obavijest o primitku elektroničkog podneska

kojom se potvrđuje da je **Joško Biliškov**, OIB **13166684598**, dana **23.12.2025.** u **18:46** sati u svojstvu **Odvjetnik** sustavu za komunikaciju sa sudovima elektronskim putem predao pošiljku čiji sadržaj je naveden u nastavku.

Osnovni podaci pošiljke

Sud primatelj	Općinski sud u Novom Zagrebu
Vrsta postupka	Parnični postupak
Vrijednost predmeta spora	1.327,01 EUR
Uloga odvjetnika	Punomoćnik tužitelja
Primjedba	-

ID pošiljke: 14996111

Stranke

Rbr.	Uloga	Ime i prezime / Naziv	Adresa	OIB
1.	Tužitelj	Marinko Bobinac	ULICA RADOSLAVA CIMERMANA 20B, 10020 Zagreb	72176401537

Protustranke

Rbr.	Uloga	Ime i prezime / Naziv	Adresa	OIB
1.	Tuženik	CERIĆ NEKRETNINE d.o.o.	JURIŠIĆEVA ULICA 21, 10000 Zagreb	39441831007

Podnesak

Vrsta	Tužba
Podnositelj	Marinko Bobinac
Broj stranica	6
Naziv datoteke sa sadržajem	Tužba Marinko Bobinac vs CERIĆ NEKRETNINE d. o. o., 23. 12. 2025. g..pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	214,9 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	e3414b0377d27211c5c7e68e0d2a8f513a37682a002e5ae7a42dd33caa58377d

Prilog s rednim brojem 1

Opis	A) Punomoć (u izvorniku za sudski spis),
Broj stranica	1
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	A) Punomoć (u izvorniku za sudski spis),.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	103,3 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	c2357ff26a10edd4b7acb7925e135c00c8deac77af81951eddfb976611d53488

Prilog s rednim brojem 2

Opis	B) Zk. izvadak broj zk. ul. 8695 K. O. Strmec Samoborski,
Broj stranica	2
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	B) Zk. izvadak broj zk. ul. 8695 K. O. Strmec Samoborski,.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	121,9 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	f8dd13a6e898b33fe7b9ee13fd895f7012f290962f80ec386a4b2328587af249

Prilog s rednim brojem 3

Opis	C) Ugovor o ortaštvu od 28. 01. 2022. g. broje ovjere OV-5412022,
Broj stranica	7
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	C) Ugovor o ortaštvu od 28. 01. 2022. g. broje ovjere OV-5412022,.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	828,6 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	fe94303e8782a004c70327bfd65d95fa1b91289353190687e6ae06aeb0132655

Prilog s rednim brojem 4

Opis	D) Ugovor o kupoprodaji nekretnina broj ovjere OV-163462025 od 12. 12. 2025. g.,
Broj stranica	6
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	D) Ugovor o kupoprodaji nekretnina broj ovjere OV-163462025 od 12. 12. 2025. g.,.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	335,1 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	d8714dda40d6050f29471b94d76dd875c1ccd3a02fdf4d74ab3c390e90135292

Prilog s rednim brojem 5

Opis	E) Ugovor o kupoprodaji nekretnina broj ovjere OV-163502025 od 12. 12. 2025. g.,
Broj stranica	6
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	E) Ugovor o kupoprodaji nekretnina broj ovjere OV-163502025 od 12. 12. 2025. g.,.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	354,4 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	bfefc8aeeb195d7a3eadd8a4119ad3e6c6e4095011e6921114788060db4daa51

Prilog s rednim brojem 6

Opis	F) Ugovor o kupoprodaji nekretnina broj ovjere OV-52872025 od 11. 12. 2025. g. i broj ovjere OV-293922025 od 15. 12. 2025. g.,
Broj stranica	7
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	F) Ugovor o kupoprodaji nekretnina broj ovjere OV-52872025 od 11. 12. 2025. g. i broj ovjere OV-293922025 od 15. 12. 2025. g.,.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	363,4 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	1a8e4a0fd3843efe67a0fd231d14e70e0f5d7441c44ea113f21db922415589be

Prilog s rednim brojem 7

Opis	G) Predugovor o kupoprodaji nekretnine broj ovjere OV-25112025 od 14. 03. 2025. g.,
Broj stranica	7
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	G) Predugovor o kupoprodaji nekretnine broj ovjere OV-25112025 od 14. 03. 2025. g.,.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	504,8 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	aa0f618d464fd83522d89728f53d12c26cf002023ae4a57719e397c5cc7172b6

Prilog s rednim brojem 8

Opis	H) Predugovor o kupoprodaji nekretnine broj ovjere OV-25702025 od 17. 03. 2025. g.,
Broj stranica	7
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	H) Predugovor o kupoprodaji nekretnine broj ovjere OV-25702025 od 17. 03. 2025. g.,.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	443,8 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	f763aed08c239f56a7a042bd081cac26537e23a0a7182c0aaf375247282da4a0

Prilog s rednim brojem 9

Opis	I) Predugovor o kupoprodaji nekretnine broj ovjere OV-24012025 od 13. 03. 2025. g
Broj stranica	8
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	I) Predugovor o kupoprodaji nekretnine broj ovjere OV-24012025 od 13. 03. 2025. g.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	505,3 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	3bd0eb6bcba81cfe672d3eba49d50f1e95b3ae61f89ee7e49bd44dd905a6305e

Pristojba

Pristojbena osnovica	1.327,01 EUR
Vrsta	Tužba
Obveznik plaćanja	Marinko Bobinac
Opis plaćanja	-
IBAN primatelja	HR1210010051863000160
Poziv na broj primatelja	HR635045-48769-1079130985
Detalji izračuna	Tar. br. 1. st. 1.
Nominalni iznos	53,09 EUR
Postotak oslobođenja po osnovi korištenja ovog sustava	50,00 %
Postotak oslobođenja po nekoj drugoj osnovi	0,00 %
Osnova oslobođenja od plaćanja sudske pristojbe	-
Iznos za platiti	26,55 EUR
Datum plaćanja	-
Plaćeno	0,00 EUR
Ostatak	26,55 EUR
Razlog neplaćanja	Obveznik će sam platiti pristojbu
Napomena	-