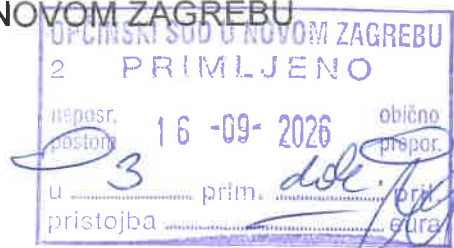


OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
Turinina 3
10 020 ZAGREB



Poslovni broj predmeta: P-1056/2025

Tužitelj/Predlagatelj osiguranja:: ZVONIMIR MITROVIĆ iz Starih Jankovaca, Nikole Tesle 11, OIB: 39231495222, nastupa samostalno

Tuženici/protivnici osiguranja:

1. IMOBILIUM PROJEKT d.o.o. iz Zagreba, Lučko, Dolenica 27, OIB: 09383149550, zastupan po zakonskom zastupniku Aleksandru Aćimoviću
2. SIGMA LAB d.o.o. (kao suparničar) iz Zagreba, Ulica Drage Gervaisa 25, OIB: 71571526992, zastupan po zakonskom zastupniku Zvonimiru Čaiću

Vrijednost predmeta spora: 175.660,63 €

U 3 primjerka

PODNEŠAK: Cjelovito očitovanje Tužitelja, protivljenje dokaznim prijedlozima Prvotuženika i očitovanje o preinaci tužbe

U vezi s tijekom pripremnog ročišta održanog dana 11. rujna 2026. godine, na kojem je u zapisnik unijeta opravdana primjedba Tužitelja da mu je uskraćeno pravo na potpuno očitovanje (kraćenje iskaza stranke), Tužitelj se ovim putem unutar razumnog roka cjelovito očituje na navode Prvotuženika te ulaže prigovore radi pravilnog utvrđivanja činjeničnog stanja.

I. PONOVLJENI ZAHTJEV ZA DONOŠENJE RJEŠENJA O ISPRAVKU

1. Tužitelj upozorava da u zapisniku sa ročišta održanog 11. rujna 2026. god. i dalje stoji netočan naziv Prvotuženika „IMOBILIU PROJEKT d.o.o.“ umjesto zakonitog naziva: IMOBILIUM PROJEKT d.o.o.

2. Tužitelj također upozorava da Sud nije donio rješenje o ispravku pravne osnove koja je navedena u podnesku Tužiteljevog preinačenja tužbe od 11. kolovoza 2026. god. koja u stavku I. točka 2. glasi: "Subjektivno preinačenje (uvođenje Drugotuženika): Sukladno članku 192. stavku 1. u vezi s člankom 196. stavkom 1. ZPP-a.

Unatoč tome, na održanom ročištu Sud i dalje pogrešno ustraje na primjeni članka 192. stavka 2. ZPP-a a takvo postupanje Suda u izravnoj je kontradikciji s pravnom osnovom koju je Tužitelj jasno naveo u svom podnesku. Naime, Tužitelj ne traži zamjenu tuženika (što je pretpostavka iz stavka 2.), već traži uvođenje novog tuženika SIGMA LAB d.o.o. kao suparničara uz već postojećeg prvotuženika, što predstavlja subjektivno preinačenje sukladno članku 192. stavku 1. u vezi s člankom 196. stavkom 1. ZPP-a."

Sukladno članku 190. stavku 2. ZPP-a, Tužitelj je također u navedenom podnesku preinačenja tužbe predložilo Sudu da samostalno donese rješenje kojim dopušta predmetno preinačenje tužbe i bez pristanka tuženika. Tužitelj je također u predmetnom podnesku naglasio da uvođenje Drugotuženika i drugog stana smatra

iznimno svrhovitim za konačno rješenje odnosa među strankama, jer se time sprječava dugotrajno vođenje paralelnih parnica te je u potpunosti u skladu s ustaljenom sudskom praksom i stavom Vrhovnog suda RH u pogledu solidarnih obveza.

Tužitelj je u svom podnesku od 31. kolovoza 2026. god. u točki VI. podnio zahtjev za hitno donošenje rješenja o ispravku što nije učinjeno a uvidom u spis e-građani ustanovio je da se predmetni podnesak više ne nalazi u spisu iako je uredno zaprimljen od strane Suda te je stanovito vrijeme bio vidljiv, danas ga više nema. (Prilog D-1)

Tužitelj ponovljeno zahtjeva donošenje rješenja o ispravku Ad 1 i 2 te da se isto dostavi svim strankama u postupku a uskraćivanjem kojega bi dovelo do povrede prava na pravično suđenje.

II. ISKAZ UZ PREDANI DOKAZ NA ROČIŠTU

Tužitelju je na ročištu onemogućeno davanje cjelovitog iskaza u zapisnik vezano za predane dokaze te je upućen da iskaz podnese u obliku podneska, što ovim putem čini.

Iskaz vezano uz dokaz naslova „Tko je zagonetni Đuro iz sela kod Križevaca čije firme državi duguju 26 milijuna kuna“, iskaz: predajem dokaz, članak iz novina i sudskog registra o posljednjem direktoru tvrtke prednika Imobilium projekta d.o.o., tvrtke naziva: Vrhunska gradnja d.o.o. Vrhunska gradnja je završila u skraćenom stečaju, bez imovine i zaposlenika a zadnji direktor bio je Đuro Jovanović iz ovog novinskog članka, ujedno i registrirani korisnik socijalne skrbi grada Križevaca ali i direktor više trgovačkih društava iz cijele RH sa ukupnim dugom, samo do 2019. god., u iznosu od 26 mil kn. Vrhunska gradnja je temeljem ovrhe Ovr 902/2022 od 4.4.2022.god. ostala dužna proračunu 31.667,25 €. Sa Vrhunske gradnje je 17. veljače 2023.god. cesijom otuđena vlastita hipoteka, u predstečaju, u iznosu 2,3 mil €, ova ista koju susrećemo i danas. U prilogu je i specijalna punomoć na ime Dragan Ivanović, koji je ključna osoba i voditelj svih poslova Imobilium projekta a jednaka matrica primjenjuje se i danas: 15. svibnja, drugi dan od mirenja Mir-10-2026 otuđen je cjelokupan suvlasnički udio Imobilium projekta na Sigma Lab, na taj način, istovjetno kao i putem prethodno navedenog prednika, Imobilium projekt je postao prazna ljuštura sa dugom 1,87 mil € što dokazuje kontinuitet u prikrivanju imovine sa ciljem oštećenja vjerovnika i mene kao Tužitelja. Ističem da je stečaj Imobilium projekta iznimno vjerojatan u kratkom roku te ponovo ističem apsolutnu nužnost izdavanja ranije zatražene privremene mjere radi sprječavanja onemogućavanja naplate Tužitelja.

III. OČITOVANJE NA NAVODE PRVOTUŽENIKA

1. Punomoćnik Prvotuženika navodi: „da je tužitelj već u trenutku podnošenja same tužbe mogao kao predmet tužbenog zahtjeva obuhvatiti i stan za koji sad predlaže objektivno preinačiti tužbu“.

Tužitelj ističe da je protivljenje Prvotuženika objektivnom preinačenju tužbe potpuno neosnovano i pravno promašeno. Oba predugovora sklopljena su u razmaku od svega 8 dana, odnose se na nekretnine u istoj zgradi, naspram istog investitora te dijele identičnu pravnu i činjeničnu sudbinu (objekt nije etažiran i nema uporabnu dozvolu). Sukladno članku 190. Zakona o parničnom postupku, dopuštanje preinačenja je u cijelosti svrsishodno za konačno rješenje odnosa među strankama i sprječava vođenje dvaju paralelnih sudskih postupaka o istoj pravnoj stvari. Navodi Prvotuženika da je Tužitelj oba stana morao obuhvatiti prvotnom tužbom nemaju zakonsko uporište,

jer Zakon izričito dopušta preinaku tužbe upravo radi ekonomičnosti postupka. Slijedom navedenog, Tužitelj predlaže da Sud preinaku u cijelosti dopusti.

Nadalje, Prvotuženik se protivi pratećem povećanju vrijednosti predmeta spora (VPS) što Tužitelj smatra potpuno neosnovanim te predlaže Sudu predmetno povećanje VPS-a sukladno objektivnom preinačenju tužbe.

2. Punomoćnik Prvotuženika navodi: „suvlasnički dio prenesen na firmu SIGMA LAB d.o.o. isključivo radi rješavanja njihovog internog odnosa s obzirom da je ista većinski investitor“.

Tužitelj ističe da je SIGMA LAB d.o.o. društvo sa iznimno lošim bonitetom, koje u službenim izvješćima bilježi negativan kapital od minus 56.038,85 €, nalazi se u potrebi sanacije te da kao takvo nije moglo biti većinski investitor već da se radi o tvrtki koja je poslužila za otuđenje i prikrivanje imovine sa ciljem onemogućivanja naplate Tužitelja.

3. Tužitelj ističe da su dokumenti koje je sam punomoćnik Prvotuženika priložio u spis 11. rujna 2026. god.: „IZJAVA/OBAVIJEST“ društva IMOBILIUM PROJEKT d.o.o. (Prilog D-2) te „OBAVIJEST/POZIV“ društva SIGMA LAB d.o.o. (Prilog D-3) izravno pismeno priznanje obiju tvrtki da su stanovi vlasništvo Tužitelja.

Činjenica da je suprotna strana sama priložila ova pisma kao priznanje vlasništva u spis u potpunosti anulira protivljenje Prvotuženika subjektivnom i objektivnom preinačenju tužbe te također potvrđuje da društvo SIGMA LAB d.o.o. ima izravan pravni interes i posjedovnu vezu s predmetnim nekretninama.

Međutim, Tužitelj naglašava fiktivnu i manipulativnu narav tih pismena, budući da su dostavljena Tužitelju tek nakon podnesene kaznene prijave, s jedinim ciljem stvaranja lažnog privida "dobre vjere" pred sudom i državnim odvjetništvom. Ponuda za preuzimanje stanova u zgradi koja nema uporabnu dozvolu i nije etažirana pravno je neprovediva i ne omogućuje Tužitelju upis vlasništva u zemljišne knjige.

Prvotuženik, nadalje, također na ročištu 11. rujna samostalo prilaže u spis e-mail od 3. lipnja 2026. god. (Prilog D-4) u kome je bivši punomoćnik po izričitim uputama Tužitelja zahtijevao, navod: "Budući da zgrada nije etažirana, vaše "priznanje vlasništva" može se provesti jedino na način da prenesete točan pod-udio iz vaših 12666/20000 udjela na moju stranku". Na navod Tužitelja: "Upućujemo Vas stoga, da u svezi svih ovih pitanja dadete konkretnu ponudu, jer samo upućivanje na Imobilium projekt te Preuzimanje stanova, nije dovoljno" tuženici nisu nikada odgovorili te na taj način potvrdili da nikada nisu imali namjeru predati stanove u zakonit posjed

4. Punomoćnik Prvotuženika predlaže Zvonimira Čaića kao svjedoka na okolnost sklapanja ugovora između Prvotuženika i SIGMA LAB d.o.o

Tužitelj ističe da je iskaz predloženog svjedoka na navedenu okolnost irelevantan jer nikakav iskaz svjedoka ne može opravdati niti prikriti očitu zlouporabu prava. Naime, prijenos imovine vrijedne najmanje 2,3 milijuna € na tvrtku SIGMA LAB d.o.o. (koja ima negativan kapital od 56.038,85 €) a realiziran je točno jedan dan nakon ročišta mirenja Mir-10-2026 dokazuje apsolutno sve bitne činjenice. Svjedok Čaić, kao osoba izravno povezana s tim manevrom, ne može pružiti relevantan iskaz koji bi izmijenio ove materijalne i kronološke činjenice, već njegovo saslušanje služi isključivo odugovlačenju postupka. Tužitelj predlaže da Sud odbije svjedočenje predloženog svjedoka.

5. Punomoćnik Prvotuženika predlaže kao svjedokinju Mirjanu Marečić ispred zajednice „suvlasnika“.

Tužitelj posebno ukazuje na pravni apsurd u dokaznom prijedlogu Prvotuženika koji imenovanu svjedokinju predlaže u svojstvu suvlasnika. Sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, institucija predstavnika suvlasnika ne može pravno postojati u objektu koji nije etažiran i nema uporabnu dozvolu, s obzirom na to da pravno-formalno vlasništvo nad pojedinačnim stanovima još nije uspostavljeno u zemljišnim knjigama. Imenovana ne može predstavljati suvlasnike nečega što pravno još ne postoji.

Sukladno Zakonu o gradnji, zgrada koja nema uporabnu dozvolu pravno ne smije biti useljena niti se smije koristiti a suprotno postupanje predstavlja zakonski prekršaj. Budući da Prvotuženik navodi: „useljena nje i ostalih suvlasnika u zgradu“ Tužitelj će podnijeti prijavu Građevinskoj inspekciji budući da je Prvotuženik protuzakonitim useljavanjem ugrozio sigurnost i živote stanara koji nisu vlasnici već faktični posjednici u nezakonitom objektu. Tužitelj predlaže da Sud odbije svjedočenje predložene svjedokinje budući da je iskaz takve svjedokinje irelevantan, vodi odugovlačenju postupka i dokazuje da Prvotuženik svjesno koristi protuzakonito useljene posjednike kao živi štit te samo dokazuje nastavak djelovanja u izrazito lošoj vjeri.

6. Punomoćnik Prvotuženika predlaže kao svjedoka Gorana Horvata te kao dokaz prilaže WhatsApp korespondenciju. Tužitelj je sa imenovanim komunicirao isključivo u njegovom svojstvu majstora na gradilištu a vezano za mogućnost uzimanja mjera za izradu kuhinje te ugradnju pločica koje su kupljene i dostavljene na gradilište. Imenovani majstor nije zakonski zastupnik Prvotuženika niti je pravno ovlašten u ime tvrtke upućivati službene obavijesti o izmjenama ugovornih rokova. Ljudska i neformalna pohvala angažmanu radnika na gradilištu ne može se tumačiti kao prešutni pristanak na kašnjenje s predajom nekretnine. Službene upite oko kršenja ugovornih rokova Tužitelj je komunicirao usmeno putem telefona Draganu Ivanoviću te mu na njegovu privatnu mail adresu ivanovic.dragan1961@yahoo.com nakon brojnih prethodnih molbi i upita poslao pismeno zahtjev 1. srpnja 2025. god. za poštivanjem ugovorenih rokova. Na zahtjev za predaju stanova i poštivanje rokova navedeni Ivanović nije odgovorio (Prilog D-5). Prvo službeno i zakonito obraćanje društva Imobilium projekt uslijedilo je tek nakon Tužiteljevog inzistiranja imenovanom Ivanoviću da mi se uputi službeni dopis o predaji stanova što je učinjeno tek 3. veljače 2026. god. (Prilog D-6).

Tužitelj predlaže da Sud odbije svjedočenje predloženog svjedoka kao potpuno irelevantno a uvođenje kojega ima za cilj odugovlačenje postupka i umanjivanje značaja jasnih i zakonitih dokaza oznaka pod oznakama D5 i D6.

7. Punomoćnik Prvotuženika na ročištu ističe, jednako kao i u odgovoru na tužbu da je uplata Tužitelja od 21. veljače 2025. godine „dokaz kako je (Tužitelj) bio upoznat sa dinamikom gradnje te je na iste pristao plaćanjem kupoprodajne cijene prije ispunjenja ugovorenih pretpostavki za plaćanje iste“. Prethodno navedeno je apsolutno netočno.

Istina je da je Tužitelj navedenu uplatu izvršio prije vremena isključivo na izričitu molbu g. Ivanovića, koji je apelirao na Tužitelja jer tvrtka Prvotuženika u tom trenutku nije imala sredstava za nastavak radova što dokazuje i službeni podatak iz RGFI iz 2025. god. o dugu od 1,87 milijuna €. Ivanović je zauzvrat obećao učiniti određene preinake u prostoru garažnih parkirnih mjesta po zahtjevu Tužitelja bez naplate. Preuranjena

uplata bila je čin dobre vjere Tužitelja, a ne pristanak na godinu i pol kašnjenja investitora.

8. Prvotuženik je kao dokaz priložio: Mišljenje glavnog projektanta o usklađenosti izvedenih radova s glavnim projektom, koji je sastavni dio građevinske dozvole

Tužitelj u cijelosti osporava dokazni prijedlog suprotne strane – mišljenje glavnog projektanta o usklađenosti radova. Ističe se da navedeni dokument predstavlja isključivo privatno mišljenje osobe ugovorno povezane s investitorom, koje prema Zakonu o gradnji ne može zamijeniti niti ima pravnu snagu uporabne dozvole. Činjenica da Prvotuženik sudu prilaže mišljenje projektanta umjesto uporabne dozvole neoboriv je dokaz da građevina nema pravni akt za uporabu, da je njezino korištenje nezakonito i prekršajno kažnjivo, te da je nekretnina pravno neetažirana i obezvrijeđena. Navedeno dodatno potvrđuje i opravdava hitnost izdavanja privremene mjere.

IV. NAPOMENA O TIJEKU ROČIŠTA I PROCESNOM PRITISKU

Tužitelj ukazuje da neprimjerenost postupanja raspravne sutkinje i povredu načela ravnopravnosti stranaka iz članka 5. ZPP-a i čl. 26. Ustava Republike Hrvatske. Iz same matematičke analize zaključenog zapisnika proizilazi da je u zapisnik unijeto čak 62% izlaganja punomoćnika Prvotuženika (282 riječi), dok je Tužitelju dopušteno svega 38% (175 riječi) i to nakon inzistiranja samog Tužitelja da nešto kaže, unatoč činjenici da je Tužitelj taj koji je pokrenuo postupak. Nadalje, punomoćnik Prvotuženika se Tužitelju obratio na izrazito bahat način riječima: "Dajte više sa vašim podnescima", pokušavajući izvršiti pritisak i uskratiti mu ustavno pravo na obranu. Tužitelj zahtijeva od suda da na idućem ročištu osigura civiliziran tijek postupka sukladno sudskom poslovniku. S obzirom na sve navedene ekstremne financijske disproporcije, višestruke fiktivne prijenose imovine, posebno odmah nakon mirenja, i upisane vlastite hipoteke od 2,3 milijuna € te identičnu matricu otuđenja imovine putem društva prednika Tužitelj predlaže da sud hitno i bez odgode donese rješenje o prethodno predloženoj privremenoj mjeri radi osiguranja potraživanja Tužitelja, bez čekanja idućeg ročišta

DOKAZI:

- **Prilog D-1:** Dokaz o prijemu podneska od 31. kolovoza 2026. god.
- **Prilog D-2:** Izjava/Obavijest priznanja vlasništva Tužitelju od strane Prvotuženika
- **Prilog D-3:** Obavijest/Poziv priznanja vlasništva Tužitelju od strane Drugotuženika
- **Prilog D-4:** mail bivšeg punomoćnika Tužitelja punomoćniku Prvotuženika
- **Prilog D-5:** mail Tužitelja upućen g. Ivanoviću vezano za kašnjenje-poziv na ispunjenje
- **Prilog D-6:** Dopis-mail Imobilum projekta Tužitelju

U Starim Jankovcima, 14. rujna 2026. godine

Zvonimir Mitrović,

(Tužitelj/Predlagatelj, osobno)



D1

OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
Turinina 3
10 020 ZAGREB

OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU		
1	PRIMLJENO	
neposr. poslom	3 1 -08- 2026	obino prepor.
u postupku	prim.	pril.
pristojba		kn

Poslovni broj predmeta: P-1056/2025

PREDSJEDNIKU SUDA (putem postupajućeg suca)

Tužitelj: ZVONIMIR MITROVIĆ iz Starih Jankovaca, Nikole Tesle 11, OIB: 39231495222, nastupa samostalno

Tuženici:

1. IMOBILIUM PROJEKT d.o.o. iz Zagreba, Lučko, Dolenica 27, OIB: 09383149550, zastupan po zakonskom zastupniku Aleksandru Aćimoviću

2. SIGMA LAB d.o.o. (kao suparničar) iz Zagreba, Ulica Drage Gervaisa 25, OIB: 71571526992, zastupan po zakonskom zastupniku Zvonimiru Čaiću

KOPIJA: DOSTAVLJA SE: Županijskom državnom odvjetništvu u Velikoj Gorici u predmetu: KR-DO 399/2026

Vrijednost predmeta spora: 175.660,63 €

U 3 primjerka

PODNEŠAK: OČITOVANJE, PRIGOVOR, ZAHTJEV ZA ISPRAVAK I ZAHTJEV ZA IZUZEĆEM POSTUPAJUĆEG SUDCA ZBOG OPRAVDANE SUMNJE U NEPRISTRANOST

Tužitelj prezentira Sudu ovaj podnesak kako bi formalno ugradio u parnični spis te predočio Županijskom državnom odvjetništvu niz administrativnih i procesnih propusta postupajućeg suca koji izravno štete pravima Tužitelja i omogućuju tuženicima izbjegavanje zakonskih obveza:

I. Pogrešno informiranje ŽDO-a o predmetu spora.

Sudac je u svom dopisu ŽDO-u potpuno netočno naveo da je predmet ovog spora "prijedlog za određivanjem privremene mjere". Tužitelj ističe da je glavni predmet spora sudsko utvrđivanje raskida predugovora i naknada štete zbog uplaćenih, a nikad predanih u vlasništvo i zakoniti posjed stanova oznaka 2.2 i 1.4. Privremena/prethodna mjera je akcesorni alat osiguranja, a minimiziranjem predmeta spora sudac izravno umanjuje ozbiljnost predmeta sa štetom velikih razmjera pred nadležnim ŽDO. (Prilog: Dokaz: D1).

II. Težak propust u vezi pravnog zastupanja (prethodni opoziv punomoći):

IMOBILIUM PROJEKT d.o.o.

D2

Dolenica 27, 10 000 Zagreb

OIB: 09383149550

IBAN: HR232340009111225704

Kontakt: 091 9761 214

e-mail:imobilium.projekt@gmail.com

IZJAVA/OBAVIJEST KUPCIMA STANOVA DOLENICA 27 K.Č4453/1 ko lučko

Društvo Imobilium projekt doo zastupano po direktoru Aleksandru Aćimoviću obavještava kupce o statusu kupljene nekretnine i radnjama koje sukladno sklopljenim predugovorima o kupnji slijede. Sa partnerima/suvlasnicima/ u projektu Dolenica 27(33stana) na gore navedenoj građevinskoj čestici ,ugovorom je definirano da se stanovi koji pripadaju investitoru gradnje; Imobilium projektu doo(prodani i neprodani)nakon obavljenog tehničkog pregleda i etažiranja uknjiže kao vlasništvo Imobilium projekta doo.Po upisu vlasništva sa kupcima sklapamo završni kupoprodajni ugovor kojim upisujemo vlasništvo nad pojedinim stanom na kupca navedenog u predugovoru o prodaji.Isti postupak je jedini ispravan i zakonski moguć zbog poreznog tretiranja prodaje(sustav PDV-a).

Projekat glasi na Imobilium projekt doo,građevinska dozvola,kao i atesti i sva relevantna dokumentacija za završni tehnički pregled te Imobilium projekat doo vodi postupak dobivanja uporabne dozvole te će i garancijske isprave i eventualni popravci biti obveza Imobilium projekta.

Ovim putem Vas obavještavamo da je proces ishođenja uporabne dozvole pokrenut 26.05.2026. predajom kompletne dokumentacije građenja(e dnevnik,izvedeno stanje ,atesti) gradskom uredu pod oznakom P20260527-4572302-Z03.

Kupac stanova S1.4 - 1.kat i S2.2- 2.katu sa pripadajućim unutarnjim parking mjestima gđin ZVONIMIR MITROVIĆ

Nakon obavljenog tehničkog pregleda građevine od strane gradskih i državnih službi,suvlasnici u projektu pristupaju etažiranju te upisu vlasništva stanova sukladno međusobnim ugovorima.U navedenome Imobilium projekt ima obvezu skidanja svoje zabilježbe na cijeloj čestici. Po završetku tog procesa biti ćete biti pozvani na potpis ugovora kojim ćete navedene stanove uknjižiti na svoje ime(sve sukladno predugovoru).Nakon uknjižbe vlasništva biti će Vam izdan poziv na plaćanje ostatka kupoprodajne cijene kako je navedeno u predugovoru koji smo sklopili sa Vama.

Opetovano Vas pozivamo,budući da ste stanove 90%platili, da preuzmete u posjed Vaša 2 stana.Stanovi su od 20.12.2025. potpuno funkcionalni te su sigurni za stanovanje budući da su izvršeni atesti struje,vode i zaštite od požara.Vaši stanovi su zapečaćeni a ključeve i posjed možete preuzeti uz zapisnik o preuzimanju uz najavu 3radna dana prije na e-mail naveden u zaglavlju dokumenta.

Pod kaznenom i materijalnom odgovornošću izdaje Vam se ova izjava da će sve obveze društvo Imobilium projekt prema Vama ispratiti do kraja i izvršiti upis kupljenih stanova na Vas a sve prema obvezama iz predugovora koji ste sklopili sa nama kao prodavateljem.

za IMOBILIUM PROJEKT doo

direktor Aleksandar Aćimović

IMOBILIUM PROJEKT d.o.o.
ZAGREB

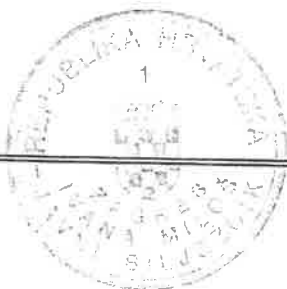
IMOBILIUM PROJEKT d.o.o.
ZAGREB

Ja, javni bilježnik **Ivana Miloš**, Zagreb, Ozaljska 21,
potvrđujem da je stranka:

ALEKSANDAR AĆIMOVIĆ, OIB 10610322296, ZAGREB, GRAD ZAGREB, Maceljska ulica 26, kao direktor **IMOBILIUM PROJEKT d.o.o.**, MBS 081489646, OIB 09383149550, LUČKO, GRAD ZAGREB, Dolenica 27, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 116610736 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 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-3752/2026**
Zagreb, 27.05.2026.



Javni bilježnik
Ivana Miloš

Ja, javni bilježnik **Ivana Miloš**, Zagreb, Ozaljska 21,
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

IZJAVA - ovjerena pod brojem OV-3752/2026 dana 27.05.2026.

ispisana mehaničkim sredstvom pisanja, koja ima 2 stranice.

Izvorna isprava se nalazi kod stranke.

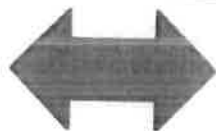
Donijela ju je sa sobom stranka **ALEKSANDAR AĆIMOVIĆ**, OIB 10610322296, ZAGREB, GRAD ZAGREB, Maceljska ulica 26.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 2,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 0,50 eur.

Broj: **OV-3753/2026**
U Zagrebu, 27.05.2026.



Javni bilježnik
Ivana Miloš



D3

* SIGMA LAB d.o.o. *

#Ulica Drage Gerweissa 25, 10000 Zagreb # 091 6301 321, e-mail: sigma.lab.zg@gmail.com #
oib: 71571526992 ; rč društva : IBAN HR7224840081135213624

p.p. SREČKO NOVAK-PERJANEC

Zagreb, 29.05.2026.

OBAVIJEST / POZIV

PREDMET: NEKRETNINA DOLENICA 27,10250 ZAGREB/STANOVI S2.2, S1.4

Poštovani,

Kupoprodajnim/ ug. o ulaganju sklopljenim 16.03.2026. između društva Sigma Lab i Imobiliuma definirani su suvlasnički udjeli sukladno uložnim sredstvima i obvezama koje su strane preuzele. Izrađenim i ovjerenim etažnim elaboratom koji će biti sproveden u vlasničke isprave stambene jedinice:

S1.4 32,80m² i GPM te stambena jedinica S2.2 32,48m² i GPM su definirane kao vlasništvo Imobilium projekta odnosno kako je navedeno u tablici koja je sastavni dio ugovora evidentirani su za upis vlasništva na krajnjeg kupca gdina Zvonimir Mitrović-a.

Ovim putem službeno adresiramo upit i izjavljujemo da u niti jednom načinu ili obliku ne ograničavamo, osporavamo niti umanjujemo Vaše krajnje vlasništvo nad navedenim stanovima a za što smo Imobilium projektu i dali suglasnost.

Administrativna procedura nalaže da Imobilium projekat upiše stanove koji mu zakonski pripadaju i u najkraćem mogućem roku prenese vlasništvo istih na Vas.

Ovjerenu punomoć od naše strane za sve administrativne radnje vezane za zakonsko reguliranje dozvola i upisa posjeduje projektni menager gđin Dragan Ivanović kao dio Imobilium projekt tima koji je projekat i ostvario.

Mi smo izdali sve potrebne suglasnosti da se slobodno i bez ograničenja obave sve zakonom propisane procedure za dovršenje tehničkog pregleda i upisa stanova.

Dodatno,

vjerujem da ste obaviješteni ali želim reći; komisijskim obilaskom objekta konstatirano je da su Vaše stambene jedinice zapečaćene a kako su u punoj funkcionalnosti i ujedno atestirane na zakonom određene parametre ovim putem Vas pozivamo da u dogovoru s prodavateljem iste preuzmete.

Za sve ostale informacije i dogovore molim kontaktirajte prodavatelja Imobilium projekt.

Srdačan pozdrav,

Čaić Zvonimir

Sigma Lab d.o.o.
Zagreb
OIB: 71571526992

član uprave: magZvonimir Čaić

Sigma Lab doo Temeljni kapital uplaćen u cijelosti 2.500,00Eur

24

Márko Martinković

From: Srećko <srecko.novak-perjanec@zg.t-com.hr>
Sent: 3. lipnja 2026. 11:29
To: 'Sigma Lab'; Marko Martinković; imobilium.projekt@gmail.com
Cc: 'Zvonimir Mitrović'
Subject: RE: Memorandum

Poštovani,

Zahvaljujem na Vašem dopisu, koji predstavlja svojevrsnu garanciju o priznanju vlasništva, ali samo očitovanje na papiru za mog klijenta ne predstavlja ozbiljnu namjeru već je potrebno konkretno rješenje i konkretna pravna zaštita.

Konkretno rješenje moja stranka predložila je Imobilium projektu u mirovnom sudskom postupku kod Općinskog suda u Novom Zagrebu (15.05.2026), nakon čega su vlasnički udjeli toga društva otuđeni, za Vašu korist, pa Vam ovim putem skrećem pažnju na ta važna pitanja jer u tom postupku niste sudjelovali. Isto tako, nije u pitanju samo moja stranka već i drugi stanari, tj. vlasnici stanova u zgradi, kojima se ovo transparentno treba prikazati, radi njihove zaštite, a podredno i Vaše.

Budući da zgrada nije etažirana, vaše "priznanje vlasništva" može se provesti jedino na način da prenesete točan pod-udio iz vaših 12666/20000 udjela na moju stranku.

Isto tako, Imobiliumu je predlagano da se sklopi konačni ugovor i dozvoli upis predbilježbe, na način koji ne bi smetao provedbi etažiranja. U svakom slučaju prepuštamo da se tim pitanjima pozabavi pravni tim Imobiliuma i Vaš te da Vi predložite način rješenja zaštite kupaca.

Pri tome, sklapanje kupoprodaje/upis predbilježbe i predaja posjeda mogu se obaviti usporedno, s time da se Sigma Lab obvezuje izdati tabularnu ispravu podesnu za upis prava vlasništva/opravljanje predbilježbe.

Isto tako, postavlja se pitanje skidanja dijela hipoteke Imobiliuma (2.3 mil) sa novoformiranog suvlasničkog udjela moje stranke. Pri svemu tome treba ispustiti iz vida i drugog suvlasnika B. Capesso, koji se o svemu ima izvijestiti te aktivno sudjelovati.

Nadalje, prema Imobilium projektu otvoreno je pitanje izmakle koristi moje stranke.

Upućujemo Vas stoga, da u svezi svih ovim pitanja dadete konkretnu ponudu, jer samo upućivanje na Imobilium projekt te Preuzimanje stanova, nije dovoljno.

Toliko radi Vašeg ravnanja

S poštovanjem
 Srećko Novak-Perjanec, odvjetnik

From: Sigma Lab <sigma.lab.zg@gmail.com>
Sent: Monday, June 1, 2026 9:14 AM

To: srecko.novak-perjanec@zg.htnet.hr

Subject: Memorandum

Poštovani, dopis je u pdf prilogu.

S poštovanjem,

Sigma lab doo

Z.Čaić

Stanje s1.4, s2.2

From: zvonimir mitrovic (z_mitrovic@yahoo.com)

To: ivanovic.dragan1961@yahoo.com

Bcc: lucazgb214@gmail.com

Date: Tuesday, July 1, 2025 at 08:22 AM GMT+2

Poštovani Dragane, nemam nikakvih informacija o mogućoj predaji s1.4 i s2.2

Ugovorni rok 12 2024 je iza nas, u međuvremenu telefonski informacija o predaji "iza Uskrsa" pa nakon toga opet telefonski "ovo ljeto" Ja sam oglas za predaju u najam obnavljao već 4x i ljudima govorim i ispadam neodgovoran lažov. Iz istih postavki početkom godine sam trčao kupiti pločice (računajući poznate pisane i telefonske) rokove. Namještaj čeka kod stolara i sada ga moram iz zg voziti u vk jer ne može unedogled čekati tamo i zauzimati prostor Čemu to?

Lijep pozdrav

Zvonimir

Yahoo Mail: Search, Organize, Conquer



Zvonimir Mitrović <zvonimir2404@gmail.com>

preuzimanje stanova s1.4 i s2.2

4 messages

Imobilium Projekt <imobilium.projekt@gmail.com>

Tue, Feb 3, 2026 at 10:09 AM

To: "zvonimir2404@gmail.com" <zvonimir2404@gmail.com>

Poštovani gđin Mitrović,

Vaši stanovi oznake 2.2 i 1.4 su dovršeni, ispitani, priključeni na komunalnu infrastrukturu i pripremljeni za useljenje sa 05.01.2026. kako smo i komunicirali u listopadu 2025.

Molimo Vas javite se na kontakt broj tvrtke 091 9761214 za termin dolaska na zgradu kako bi preuzeli stanove u posjed uz zapisnik.

Pri obavljanju istog zapisaćemo međusobna prava i obveze sukladne predugovoru.

Također je potrebno ispuniti formulare za prijenos struje i vode u navedenim stanovima na Vas.

Postojeći stanari su useljeni u siječnju 2026. i sa svima je odrađen isti protokol.

Zahvaljujemo, L.P.

Imobilium projekt doo

Zvonimir Mitrović <zvonimir2404@gmail.com>

Wed, Feb 4, 2026 at 3:21 PM

To: Imobilium Projekt <imobilium.projekt@gmail.com>

Poštovani gospodine Aćimović, hvala vam na obavijesti vezano uz situaciju na objektu: Dolenica 27, Lučko te moguće daljnje korake koje navodite. Moram vas ispraviti u dijelu vezano za "komunikaciju u listopadu" a nastavno i na dosadašnje izvješćivanje koje, obzirom na karakter posla, situaciju i rokove, nadam se da se slažete, bezuvjetno zahtijeva točne i pisane odgovore a koji su izostali sa vaše strane. Vaš dopis od jučer je prvo službeno obraćanje meni kao kupcu. U više navrata su u telefonskim razgovorima spomenuti različiti rokovi useljenja. U listopadu 2025 me je g. Goran obavijestio da mogu uzeti mjere za kuhinju. Ja sam mjere (sa tolerancijom) za kuhinju uzeo još u ožujku 2025, naručio i platio materijal u tvrtki Elgrad u travnju obzirom da je "novi rok predaje" u posjed bio "iza Uskrsa". Jednako tako i keramičke pločice koje sam platio i dao dostaviti na adresu, preuzeto sa vaše strane 24.1.2025. a sve sukladno prethodnoj telefonskoj obavijesti o okvirnom useljenju u "kratkom roku". Nastojao sam nekretninu staviti u funkciju i ostvariti prihod.

Od tada je prošlo godinu dana!

U srpnju 2025 sam uputio dopis na mail adresu gospodina Dragana ali odgovor nisam dobio.

Oglas na internet portalu Njuskalo vezano za iznajmljivanje predmetne nekretnine sam produživao 3x.-od srpnja ga uklonio

...to je bilo jučer, što možemo, kako i ako možemo sutra?..

Vezano za vaš prijedlog otvoren sam za svako rješenje koje ima smisla, na obostranu je korist a umanjuje štetu. Meni stan više nije potreban za povremeni boravak (dok sam u Zagrebu), jer sam to pitanje bio prisiljen riješiti na alternativni način, već isključivo za davanje u najam.

Uporabna dozvola i etažno vlasništvo potrebno je kako bih bio u okviru propisa ali i zaštititi imovine (osiguranje nekretnine, npr...)

U tom smislu, a kako bih procijenio izglednost da ćete biti u mogućnosti ishoditi uporabnu dozvolu i izvršiti etažiranje objekta potrebno mi je:

1. pravomoćna građevinska dozvola

2. završno izvješće nadzornog inženjera

3. Ugovor između vas i ostala dva suvlasnika predmetne čestice a što se odnosi na pitanje etažiranja

...evo, moramo znati točno stanje pa ako smo na sličnoj liniji, možemo postepeno razmijeniti, usuglasiti dokumente i dogovore

Lijep pozdrav

Zvonimir Mitrović

[Quoted text hidden]

Zvonimir Mitrović <zvonimir2404@gmail.com>

Wed, Mar 25, 2026 at 4:07 PM

To: Srećko <srecko.novak-perjanec@zg.t-com.hr>