

Ovaj ovjereni prijevod  
sastoji se ukupno  
od stranice 1/ lista 1  
(bez naslovne stranice)  
Broj ovjere: 214/23  
Datum: 30.03.2023.

Ovjereni prijevod  
s njemačkog jezika  
- Javnobilježnička ovjera potpisa-



**SANTOR MARIO (Ivan)** iz Koprivničkog Ivanca , Koprivnička 34, OIB 57802748705 kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: Prodavatelj)

i

**SVEMIR ČEVIS** iz Koprivničkog Ivanca , Koprivnička 6, OIB 73524406954 kao kupac (u daljnjem tekstu: Kupac)

sklopili su u Njemačkoj, s danom ovjere potpisa na ugovoru, sljedeći

## **U G O V O R O KUPOPRODAJI NEKRETNINA**

### **Članak 1.**

Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje predmetne nekretnine i to:

**-190/ 200 dijela svog suvlasničkog dijela nekretnine**

**k.č.br. 2055 KOPRIVNIČKA** površine 1804 m2

- Dvorište površine 1125 m2
- kuća, Koprivnički Ivanec, Koprivnička 34 površine 182 m2
- pomoćna zgrada površine 191 m2
- pomoćna zgrada površine 136 m2
- pomoćna zgrada površine 104 m2
- pomoćna zgrada površine 15 m2
  
- pomoćna zgrada površine 5 m2
  
- pomoćna zgrada površine 46 m2

**Ukupno: površine 1804 m2**

a upisane u **zk.ul.br. 3761 k.o. Koprivnički Ivanec** kod Općinskog suda u Koprivnici, zemljišnoknjižnog odjela u Koprivnici

**SANTOR MARIO (Ivan)** aus Koprivnički Ivanec, Koprivnička 34, Bürger-ID: 57802748705, als Verkäufer (im Folgenden: Verkäufer)

und

**SVEMIR ČEVIS** aus Koprivnički Ivanec, Koprivnička 6, Bürger-ID: 73524406954, als Käufer (im Folgenden: Käufer)

haben in Deutschland am Tag der Beglaubigung ihrer Unterschriften auf diesem Vertrag Folgendes abgeschlossen

## **IMMOBILIEN- KAUFVERTRAG**

### **Artikel 1**

Der Verkäufer verkauft und kauft der Käufer die nachstehenden Immobilien:

**-190/ 200 Teile seines Miteigentumsanteils am**

**Flurstück Nr. 2055 KOPRIVNIČKA** mit einer Fläche von 1804 m2

- Hof mit einer Fläche von 1125 m2
- Haus, Koprivnički Ivanec, Koprivnička 34 mit einer Fläche von 182 m2
- Behelfshaus mit einer Fläche von 191 m2
- Behelfshaus mit einer Fläche von 136 m2
- Behelfshaus mit einer Fläche von 104 m2
- Behelfshaus mit einer Fläche von 15 m2
- Behelfshaus mit einer Fläche von 5 m2
- Behelfshaus mit einer Fläche von 46 m2

**Insgesamt: eine Fläche von 1804 m2**

eingetragen im **Grundbuchauszug Nr. 3761** der **Gemarkung Koprivnički Ivanec** beim Amtsgericht Koprivnica, Grundbuchabteilung Koprivnica



**-k.č.br. 1810 KOPRIVNIČKA** površine 2462 m<sup>2</sup>

- Oranica-Plastenik površine 857 m<sup>2</sup>
- Dvorište površine 1387 m<sup>2</sup>
- pomoćna zgrada površine 94 m<sup>2</sup>
- kuća, Koprivnički Ivanec, Koprivnička 39 površine 124 m<sup>2</sup>

Ukupno: površine 2462 m<sup>2</sup>

a upisane u **zk.ul.br. 3342 k.o. Koprivnički Ivanec** kod Općinskog suda u Koprivnici, zemljišnoknjižnog odjela u Koprivnici

**-190/ 200 dijela svog suvlasničkog dijela nekretnine**

**k.č.br. 2056 KOPRIVNIČKA** površine 2025 m<sup>2</sup>

- - Oranica površine 2025 m<sup>2</sup>

Ukupno: površine 2025 m<sup>2</sup>

a upisane u **zk.ul.br. 3762 k.o. Koprivnički Ivanec** kod Općinskog suda u Koprivnici, zemljišnoknjižnog odjela u Koprivnici

## Članak 2.

Ugovorne strane suglasno određuju kupoprodajnu cijenu za opisane nekretnine iz članka 1. ovog ugovora u iznosu od **5.000,- EUR-a (pettisuća eura)**.

Kupac kupuje predmetne nekretnine sa uknjiženim založnim pravom /hipotekom/ u iznosu od 79.700,00 EUR, u iznosu od 11.000,00 EUR, u iznosu od 11.872,13 kn (1.575,70 eur) i drugim založnim pravima.

## Članak 3.

Utvrđuje se da je kupac s danom potpisa ovog ugovora prodavatelju isplatio kupoprodajnu cijenu u cijelosti u iznosu od **5.000,00 eura**, a što prodavatelj potvrđuje potpisom i ovjerom ovog ugovora. Kupoprodajna cijena se plaća na račun prodavatelja.

**-Flurstück Nr. 1810 KOPRIVNIČKA** mit einer Fläche von 2462 m<sup>2</sup>

- Acker-Gewächshaus mit einer Fläche von 857 m<sup>2</sup>
- Hof mit einer Fläche von 1387 m<sup>2</sup>
- Behelfshaus mit einer Fläche von 94 m<sup>2</sup>
- Haus, Koprivnički Ivanec, Koprivnička 39 mit einer Fläche von 124 m<sup>2</sup>

Insgesamt: eine Fläche von 2462 m<sup>2</sup>

eingetragen im **Grundbuchauszug Nr. 3342** der **Gemarkung Koprivnički Ivanec** beim Amtsgericht Koprivnica, Grundbuchabteilung Koprivnica,

**-190/ 200 Teile seines Miteigentumsanteils am**

**Flurstück NR. 205 KOPRIVNIČKA** mit einer Fläche von 2025 m<sup>2</sup>

- Acker mit einer Fläche von 2025 m<sup>2</sup>

Insgesamt: eine Fläche von 2025 m<sup>2</sup>

eingetragen im **Grundbuchauszug Nr. 3762** der **Gemarkung Koprivnički Ivanec** beim Amtsgericht Koprivnica, Grundbuchabteilung Koprivnica

## Artikel 2

Die Vertragsparteien legen im gegenseitigen Einvernehmen den Kaufpreis für die in Artikel 1 dieses Vertrages beschriebenen Immobilien auf einen Betrag von **5.000,00 EUR (fünftausend Euro)** fest.

Der Käufer kauft die gegenständlichen Immobilien mit eingetragenen Pfandrechten/Hypotheken in Höhe von 79.700,00 EUR, 11.000,00 EUR, 11.872,13 HRK (1.575,70 EUR) sowie weiteren Pfandrechten.

## Artikel 3

Es wird festgehalten, dass der Käufer dem Verkäufer am Tag der Unterzeichnung dieses Vertrages den gesamten Kaufpreis in Höhe von **5.000,00 EUR** ausgezahlt hat, was der Verkäufer mit seiner Unterschrift und der Beglaubigung dieses Vertrages bestätigt. Der



Kaufpreis wird auf das Konto des Verkäufers eingezahlt.

#### Članak 4.

Prodavatelj ovlašćuje kupca da na osnovi ovog ugovora, a bez svakog daljnjeg pitanja i odobrenja, ishodi u zemljišnim knjigama uknjižbu prava vlasništva na nekretninama opisanim u članku 1. ovog ugovora, na ime i u vlasništvo kupca.

#### Članak 5.

U posjed kupljenih nekretnina kupac stupa s danom potpisivanja ovog ugovora.

Kupac je suglasan da se prodavatelj iseli iz predmetnih nekretnina najkasnije do 20.05.2023. godine.

Do predaje u posjed predmetne nekretnine, režijske troškove (el. energija, čistoća, plin, komunalne naknade, telefon i sl.) za predmetnu nekretninu obvezuje se podmiriti prodavatelj, a nakon predaje u posjed sve daljnje troškove predmetne nekretnine, snosi kupac.

#### Članak 6.

Prodavatelj jamči kupcu da su predmetne nekretnine njegovo isključivo vlasništvo, te da su opterećene uknjiženim teretima i to:

-založnim pravom u korist B2 KAPTIAL d.o.o. u iznosu od 79.700 EUR, a koje su ugovorom o ustupu tražbina prenesene na Svemir Čevisa,

-založnim pravom u korist B2 KAPTIAL d.o.o. u iznosu od 11.000 EUR, a koje su ugovorom o ustupu tražbina prenesena na Svemir Čevisa,

-založnim pravom u korist ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. u iznosu od 11.872,13 kn /1.575,70 eur/

#### Artikel 4

Der Verkäufer berechtigt den Käufer, auf der Grundlage dieses Vertrages, ohne weitere Rückfragen und Genehmigungen, in den Grundbüchern die Eintragung des Eigentumsrechts an den in Artikel 1 dieses Vertrages beschriebenen Immobilien auf den Namen und zu Gunsten des Käufers zu erwirken.

#### Artikel 5

Der Besitz an den gekauften Immobilien geht am Tag der Unterzeichnung dieses Vertrages auf den Käufer über.

Der Käufer ist damit einverstanden, dass der Verkäufer bis zum spätestens 20.05.2023 aus den gegenständlichen Immobilien auszieht.

Der Verkäufer verpflichtet sich, bis zum Besitzübergang der gegenständlichen Immobilien die Nebenkosten (Strom, Müllabfuhr, Gas, Kommunalgebühren, Telefon u.Ä.) zu zahlen, während nach dem Besitzübergang der Käufer die weiteren Kosten für die gegenständlichen Immobilien tragen wird.

#### Artikel 6

Der Verkäufer garantiert dem Käufer, dass die gegenständlichen Immobilien sein ausschließliches Eigentum sind, an denen folgende eingetragene Lasten bestehen:

- Pfandrecht zu Gunsten von B2 KAPTIAL d.o.o. über einen Betrag von 79.700,00 EUR, welche mit einem Forderungsabtretungsvertrag auf Svemir Čevis übertragen ist,
- Pfandrecht zu Gunsten von B2 KAPTIAL d.o.o. über einen Betrag von 11.000,00 EUR, welche mit einem Forderungsabtretungsvertrag auf Svemir Čevis übertragen ist,
- Pfandrecht zu Gunsten der ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d.

-založnim pravom u korist Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava u iznosu od 123.541,61 kn /16.396,78 eur/

-založnim pravom u korist Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava u iznosu od 104.962,31 kn /13.930,89 eur/.

Prodavatelj jamči da ne postoji pravo trećih osoba koje isključuju, umanjuje ili ograničavaju pravo kupca, osim uknjiženih tereta.

#### Članak 7.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je kupac sklopio sa B2 KAPITAL d.o.o ugovor o ustupu tražbina te da je stupio na mjesto B2 KAPITAL d.o.o. u zemljišnim knjigama te da je sada kupac nositelj založnog prava odnosno ima tražbinu od prodavatelja u ukupnom iznosu od 90.700,00 EUR-a uvećano za kamate i sporedna potraživanja.

#### Članak 8.

Predmetne nekretnina iz članka 1. ovog ugovora kupuju se u stanju zatečeno-videno na dan sastavljanja ovog ugovora.

#### Članak 9.

Porez na promet nekretnina po ovom ugovoru i troškove uknjižbe u zemljišne knjige na ime kupca, snosi kupac.

#### Članak 10.

Stranke su suglasne sa sadržajem ovog ugovora, te ga u znak prihvata

über einen Betrag von 11.872,13 HRK /1.575,70 EUR/

- Pfandrecht zu Gunsten der Republik Kroatien, Finanzministerium, Steuerverwaltung über einen Betrag von 123.541,61 HRK /16.396,78 EUR/

- Pfandrecht zu Gunsten der Republik Kroatien, Finanzministerium, Steuerverwaltung über einen Betrag von 104.962,31 HRK /13.930,89 EUR/.

Der Verkäufer garantiert, dass neben diesen eingetragenen Lasten keine weiteren Rechte dritter Personen bestehen, welche das Recht des Käufers ausschließen, mindern oder einschränken.

#### Artikel 7

Die Vertragsparteien legen im gegenseitigen Einvernehmen fest, dass der Käufer mit der B2 KAPITAL d.o.o. einen Forderungsabtretungsvertrag abgeschlossen hat und er im Grundbuch an die Stelle von B2 KAPITAL d.o.o. tritt und der Käufer nunmehr Träger des Pfandrechts ist bzw. über die Forderungen vom Verkäufer über einen Gesamtbetrag von 90.700,00 EUR zzgl. Zinsen und Nebenforderungen verfügt.

#### Artikel 8

Die gegenständlichen Immobilien nach Artikel 1 dieses Vertrages werden in dem am Tag der Ausarbeitung dieses Vertrages aufgefundenen/geschenen Zustand gekauft.

#### Artikel 9

Der Käufer trägt die in Verbindung mit diesem Vertrag anfallende Grunderwerbssteuer sowie die Kosten der Einverleibung im Grundbuch auf seinen Namen.

#### Artikel 10

Die Vertragsparteien stimmen dem Inhalt dieses Vertrages zu und unterzeichnen ihn als



dobrovoljno i vlastoručno potpisuju. Sve eventualne sporove prvenstveno će rješavati mirnim putem, a u slučaju spora ugovaraju nadležnost suda u Koprivnici.

Članak 11.

Ovaj ugovor sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka i 2 (dvije) ovjerene preslike.

PRODAVATELJ:

MARIO SANTOR

Mario Santor

KUPAC:

SVEMIR ČEVIS

SVEMIR ČEVIŠ

Zeichen seiner Annahme freiwillig und eigenhändig. Allfällige Streitigkeiten werden in erster Linie einvernehmlich gelöst, während im Streitfall die Zuständigkeit des Gerichtes in Koprivnica vereinbart wird.

Artikel 11

Dieser Vertrag ist in 2 (zwei) gleichlautenden Ausfertigungen sowie 2 (zwei) beglaubigten Kopien erstellt.

VERKÄUFER:

MARIO SANTOR

Mario Santor

KÄUFER:

SVEMIR ČEVIS

SVEMIR ČEVIŠ

**- Nummer 25 des Urkundenverzeichnisses für 2023 -**

Die vorstehende, heute vor mir eigenhändig vollzogene Namensunterschrift,

des Herrn **Mario Santor**, geb. am 04.05.1975,  
wohnhaft in Koprivnicki Ivanec, Koprivnicka 34,

- ausgewiesen durch Vorlage seines kroatischen Personalausweises-,

beglaubige ich hiermit.

Die Notarin ist der kroatischen Sprache nicht mächtig. Der Inhalt des kroatischen Textes ist der Notarin nicht verständlich. Nach Angaben der Beteiligten über den Inhalt und den Verwendungszweck der Urkunde handelt es sich um einen Kaufvertrag. Nach Überzeugung der Notarin ergeben sich keine Anhaltspunkte für die Verfolgung unredlicher oder unerlaubter Zwecke. Ebenso sind der Notarin keine Anhaltspunkte zur Verweigerung der Amtshandlung bekannt.

Der Erschienene erklärte auf Befragen der Notarin gem. § 3 BeurkG, dass weder die amtierende Notarin noch eine mit ihr beruflich verbundene Person außerhalb einer notariellen Amtstätigkeit in der zu beglaubigenden Angelegenheit tätig waren.

32312 Lübbecke, den 13. März 2023



*Jasmin Roselley*  
Notarin

**Javnobilježnička ovjera broj 25 za 2023. godinu**

Ovim ovjeravam vlastoručni potpis na prethodnoj ispravi gospodina imenom:

**Mario Santor**, rođ. 04.05.1975. godine,  
s prebivalištem u Koprivničkom Ivancu, Koprivnička 34,  
- čiji je identitet utvrđen na temelju hrvatske osobne iskaznice-

Javna bilješkinja se ne služi se hrvatskim jezikom, stoga ne razumije sadržaj isprave na kojoj ovjerava vlastoručni potpis. Prema izjavi sudionika o sadržaju i namjeni javne isprave riječ je o kupoprodajnom ugovoru.

Javna bilješkinja se uvjerila da nema elemenata koji bi ukazivali da se javna isprava koristi u nezakonitu i nedozvoljenu svrhu. Nadalje, ne vidi razlog zbog čega bi uskratila ovjeru navedene isprave.

Prisutna osoba je izjavila, na upit javne bilješkinje o ranijem sudjelovanju u navedenom pravnom poslu sukladno čl. 3 Zakona o javnom bilježništvu, da ni prisutna javna bilješkinja, niti bilo koja osoba koja je s njom službeno povezana, nisu sudjelovala u ovom pravnom poslu izvan javnobilježničkog ureda.

32312 Lübbecke, 13. Ožujka 2023.

Javna bilješkinja  
Sabine Rosenkranz (vlast. potpis)

SUHI BIJELI ŽIG JAVNOBILJEŽNIČKOG UREDA

**-KRAJ PRIJEVODA-**

**Br. 214/2023**

***Ja, Antonela Rajič, stalni sudski tumač za njemački i srpski jezik, postavljena rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su- 1223/22 od 27. prosinca 2022. godine potvrđujem da gornji prijevod potpuno odgovara izvorniku sastavljenom na NJEMAČKOM jeziku.***

***U Zagrebu, 30.03.2023.***

