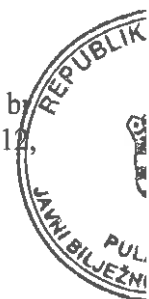


**UGOVOR
O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA**

Na temelju članka 286. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/06, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), 20. rujna 2023. godine, sklapa se



U G O V O R o osnivanju prava građenja

između:

JOLANDA SMILOVIĆ iz Pule, Koparska 48, **OIB: 42478842143**,

i

RAUL ROCE iz Pule, Ulica Braće Čeh 74, **OIB: 03047664306**,
kao Vlasnici nekretnine (nastavno: Vlasnici nekretnine), s jedne strane,

i

SABINA BAJRAMI iz Pule, Ulica Jakova Puljanina 13, **OIB: 18713651447**,

i

ELITE INTERNATIONAL cars & immobilien d.o.o. Pula, Ulica Jakova Puljanina 13, **OIB: 84103827023**, koje zastupa član uprave **ROBERT JAHJA** iz Pule, Ulica Jakova Puljanina 13, **OIB: 98013036922**, kao Nositelji prava građenja (nastavno: Nositelji prava građenja) i
ROBERT JAHJA iz Pule, Ulica Jakova Puljanina 13, **OIB: 98013036922**, kao sudužnik (nastavno: Sudužnik), s druge strane, kako slijedi

Predmet ugovora

Članak 1.

(1) Vlasnici nekretnine izjavljuju i jamče da su suvlasnici, svaki u po 1/2 dijela nekretnine upisane u **z.k. ul. 23069 u K.o. Pula**, i to:

- **k.č.br. 2401/43**, pašnjak, površine 592 m² (nastavno: predmetna nekretnina).

(2) Vlasnici nekretnine izjavljuju i jamče da su stvarni i zemljišnoknjižni vlasnici predmetne nekretnine koja je opisana u stavku 1. ovog članka u točno naprijed navedenim suvlasničkim dijelovima (svaki po 1/2 dijela), da na nju ni jedna treća osoba ne polaže pravo, da ta nekretnina nema nikakvih stvarnih, pravnih i materijalnih nedostataka, te da na nekretnini nema nikakvih uknjiženih ili neuknjiženih tereta u korist trećih osoba, zbog čega bi Nositeljima prava građenja moglo biti spriječeno, umanjeno ili ograničeno stjecanje prava građenja, odnosno spriječena ili otežana gradnja višestambene zgrade. Svojim potpisom na ovome ugovoru Vlasnici nekretnine izjavljuju i jamče Nositeljima prava građenja kako će ova jamstva postojati sve do trenutka prestanka prava građenja i uspostave pravnog jedinstva nekretnine.

(3) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da nekretnina iz stavka 1. ovog članka (pašnjak) u naravi predstavlja građevinsku zemljišnu katastarsku česticu, da se nalazi u građevinskoj zoni i da je na njoj moguća gradnja višestambene zgrade, te da će za nju biti podnesen zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za gradnju višestambene zgrade.

(4) Temeljem ovog ugovora Vlasnici nekretnine iz stavka 1. ovog članka, osnivaju pravo građenja na toj nekretnini u korist:

- **SABINE BAJRAMI** i **ELITE INTERNATIONAL cars & immobilien d.o.o. Pula**, kao dvoje Nositelja prava građenja, te

- **JOLANDE SMILOVIĆ** i **RAULA ROCE**, kao dvoje Vlasnika nekretnine.



(5) Zgrada koja bude sagrađena na nekretnini iz stavka 1. ovog članka, pripadnost je prava građenja, kao da je ona predmetna nekretnina.

Članak 2.

(1) Nositelji prava građenja obvezuju se o svom trošku za predmetnu zgradu ishoditi potrebnu projektnu dokumentaciju, predati zahtjev za građevinsku dozvolu i izgraditi 1 (slovima: jednu) višestambenu zgradu sukladno toj projektnoj dokumentaciji, a koja će Vlasnicima nekretnine biti prezentirana od strane Nositelja prava građenja na dan sklapanja ovog ugovora, te će biti sukladna postojećim urbanističkim uvjetima i drugim propisima koji reguliraju tu materiju kao i potrebama Vlasnika nekretnine.

(2) Nositelji prava građenja obvezuju se završiti gradnju višestambene zgrade na pravu/pravima građenja, koje će se temeljem ovog ugovora osnovati na nekretnini iz članka 1. stavka 1. ovog ugovora, najkasnije u roku od 24 (slovima: dvadesetčetiri) mjeseca od dana pravomoćnosti građevinske dozvole za gradnju te zgrade. Iznimno od navedenog, u slučaju da uslijed objektivnih okolnosti Nositelji prava građenja ne uspiju dovršiti gradnju te višestambene zgrade unutar ugovorenog roka od 24 (slovima: dvadesetčetiri) mjeseca od dana pravomoćnosti građevinske dozvole, ugovorne strane mogu produljiti taj rok za daljnjih 6 (slovima: šest) mjeseci. Nositelji prava građenja dužni su Vlasnicima nekretnine pisanim putem obrazložiti označene objektivne razloge i to najkasnije 30 (slovima: trideset) dana prije isteka ugovorenog roka.

(3) Odredbe iz stavka 2. ovog članka su bitan sastojak ugovora, pa su se Nositelji prava građenja dužni pridržavati utvrđenog roka, odnosno njegovog mogućeg produljenja.

Upis prava građenja (clausula intabulandi)

Članak 3.

(1) Vlasnici nekretnine dopuštaju Nositeljima prava građenja da temeljem ovog ugovora u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Puli-Pola i u drugim javnim knjigama, a **bez njihovog svakog daljnjeg pitanja ili odobrenja**, ishode upis prava građenja kao tereta na njihovoj nekretnini iz članka 1. stavka 1. ovog ugovora u **4/6 dijela k.č.br. 2401/43**, oranica, površine 592 m², upisane u **z.k.ul. 23069** u **K.o. Pula**, te upis prava građenja kao posebnog zemljišnoknjižnog tijela u za to novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku, na svoja imena i u svoju korist, svakome po **2/6 dijela (clausula intabulandi)**.

(2) Vlasnici nekretnine će temeljem ovog ugovora u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Puli-Pola i u drugim javnim knjigama, a **bez svakog daljnjeg pitanja ili odobrenja**, ishoditi upis prava građenja kao tereta na svojoj nekretnini iz članka 1. stavka 1. ovog ugovora u **2/6 dijela k.č. br. 2401/43**, pašnjak, površine 592 m², upisane u **z.k.ul. 23069** u **K.o. Pula**, te upis prava građenja kao posebnog zemljišnoknjižnog tijela u za to novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku, na svoja imena i u svoju korist, svakome u po **1/6 dijela (clausula intabulandi)**.

Članak 4.

(1) Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da se dijelovi prava građenja iz članka 3. stavaka 1. i 2. ovog ugovora prenose do potpune realizacije građevinskog projekta zbog kojeg su prava građenja i osnovana, a kojeg su Nositelji prava građenja obvezni dovršiti (zaključno s izdavanjem uporabne dozvole) u roku utvrđenom člankom 2. stavkom 2. ovog ugovora.

(2) Pravo građenja Nositelja prava građenja i Vlasnika nekretnine trajat će do formiranja/uspostave posebnih dijelova zgrade u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Puli-Pola, a temeljem Etažnog elaborata, Plana posebnih dijelova zgrade i Potvrde nadležnog upravnog odjela

Grada Pula-Pola.

Trajanje prava građenja

Članak 5.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se predmetno pravo građenja osniva na neodređeno vrijeme, ali najkasnije do formiranja posebnih dijelova zgrade temeljem Etažnog elaborata u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Puli-Pola, odnosno najkasnije do proteka rokova utvrđenih člankom 2. stavkom 2. ovog ugovora.

Ovlasti, dužnosti, odgovornost i troškovi izgradnje

Članak 6.

(1) Nositelji prava građenja glede nekretnina na kojima je zasnovano pravo građenja imaju ovlasti i dužnosti plodouživatelja, kako slijedi:

- neometano koriste nekretninu i prihoduju eventualni cjelokupni prihod i plodove od nekretnine koju ona daje bez umanjavanja bitnosti;
- snose troškove za uporabu i iskorištavanje nekretnine, bez obzira koliki je prihod ostvarili od nje;
- podmiruju eventualne javne obveze u svezi sa nekretninom;
- izvanredne obnove nekretnine, koju su sami skrivili ili ih je prouzročila osoba za koju su oni odgovorni, dužni su o svom trošku izvršiti Nositelji prava građenja.

(2) Nositelji prava građenja snose sve troškove vezane uz: ishođenje građevinske dozvole, plaćanje komunalnog doprinosa, gradnju, građenje i dovršenje gradnje višestambene zgrade na predmetnom pravu građenja.

(3) Građevinska dozvola za predmetnu višestambenu zgradu glasit će na Vlasnike nekretnine i Nositelje prava građenja.

(4) Nositelji prava građenja i **sudužnik Robert Jahja** solidarno su odgovorni za sve obveze preuzete ovim člankom i ovim ugovorom te snose solidarnu odgovornost prema Vlasnicima nekretnine, što znači da Vlasnici nekretnine mogu svoja prava iz ovog ugovora ishoditi od bilo kojeg od dvoje Nositelja prava građenja i od sudužnika Roberta Jahje. Svaki od dvoje Vlasnika nekretnine može ostvarivati prava iz ovog ugovora samostalno i bez drugog Vlasnika nekretnine.

Članak 7.

(1) Ugovorne strane utvrđuju da je nekretnina iz članka 1. stavka 1., a također i iz članka 3. stavka 2. ovog ugovora poznata Nositeljima prava građenja i Sudužniku, kako prema stanju u naravi, prostorno-planskom stanju tako i prema stanju u zemljišnoj knjizi te se na te okolnosti odnose odredbe članka 1. stavka 2. ovog ugovora, a naročito na okolnosti njenog prostorno-planskog stanja koje su im također u potpunosti poznate.

Članak 8.

(1) Obje ugovorne strane suglasno utvrđuju da su Nositelji prava građenja ovlašteni zajedno i svaki ponaosob, radi ostvarivanja sadržaja toga prava, samostalno poduzimati sve radnje i sklapati sve potrebne poslove sa trećim osobama uz prethodno obavješćavanje ostalih sudionika ovog ugovora pisanim putem preporučenom poštom. Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da su Vlasnici nekretnine suglasni i ovlašćuju Nositelje prava građenja da na njihovoj nekretnini iz članka 1. stavka 1. ovog ugovora izvedu izgradnju višestambene zgrade na kojoj je ustanovljeno pravo građenja utvrđeno člankom 3. stavkom 1. ovog ugovora, a sve u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom i građevinskom dozvolom, te se za slučaj ma kakve potrebe Vlasnici nekretnine obvezuju po pozivu





Nositelja prava građenja pristupiti potpisivanju sve potrebne dokumentacije.

(2) Vlasnici nekretnine suglasni su da su Nositelji prava građenja ovlašteni svoj dio predmetnog prava građenja, zajedno sa svim svojim pravima i obvezama iz ovog ugovora, prenijeti na treću osobu i/ili ga opteretiti založnim pravom, o čemu su ih ovi dužni pisanim putem obavijestiti najkasnije u roku od 8 (slovima: osam) dana od poduzete takve predmetne pravne aktivnosti.

(3) Nositelji prava građenja suglasni su da su Vlasnici nekretnine ovlašteni svoj dio/dijelove predmetnog prava građenja, zajedno sa svim svojim pravima i obvezama iz ovog ugovora, prenijeti na treću osobu i/ili ga opteretiti založnim pravom, o čemu su ih ovi dužni pisanim putem obavijestiti najkasnije u roku od 8 (slovima: osam) dana od poduzete takve predmetne pravne aktivnosti.

Članak 9.

(1) Nositelji prava građenja se obvezuju odmah po završetku gradnje višestambene zgrade za nju ishoditi uporabnu dozvolu i etažirati je, tj. izraditi Planove posebnih dijelova zgrade ishoditi odgovarajuću Potvrdu nadležnog upravnog odjela Grada Pula-Pola i provesti ih u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Puli-Pola.

Članak 10.

(1) Ugovorne strane su suglasne da će, po dovršenju gradnje višestambene zgrade na predmetnom pravu građenja, sklopiti poseban sporazum o prestanku prava građenja i uspostavi etažnog vlasništva temeljem kojeg će doći do pravnog sjedinjenja prava građenja i zemljišta (do uspostave pravnog jedinstva nekretnina spajanjem zemljišta i višestambene zgrade izgrađene na pravu građenja), a time i prestanka prava građenja, odnosno svih dijelova predmetnog prava građenja.

(2) Vlasnici nekretnine se ovime obvezuju prema Nositeljima prava građenja da od trenutka sklapanja ovog ugovora neće predmetnu nekretninu ni svoje dijelove prava građenja, uspostavljene sukladno članku 3. stavku 1. i 2. ovog ugovora, otuđivati ili opterećivati, kao i da će se kaniti bilo kakvih radnji koje bi mogle dovesti do sudskih ili upravnih postupaka (parničnih, ovršnih ili drugih) u vezi te nekretnine i prava građenja ili kakvih drugih tereta kojima bi se ona opteretila. Ovo je bitan uvjet ovog ugovora što između ostalog znači da Vlasnici nekretnine odgovaraju Nositeljima prava građenja, ali ne solidarno, već pojedinačno, za svaku štetu koju bi svaka od njih nanijela svojim nepostupanjem ili postupanjem suprotnom ovom članku, a koja bi Nositeljima prava građenja nastala zbog postojanja takvih postupaka i/ili tereta.

(3) Ugovorne strane, opreza radi, a zbog važnosti ističu kako u trenutku prestanka prava građenja i uspostave pravnog jedinstva nekretnina na posebnim dijelovima nekretnine nad kojima će Vlasnici nekretnine steći pravo vlasništva ne smiju biti upisana nikakva založna prava (hipoteke) ili fiducije u bilo čiju korist, nikakve zabilježbe ovrha, parnica ili drugih postupaka koji bi se ticali predmetne nekretnine, nikakvih predbilježbi prava vlasništva, zaključno, ništa što bi na bilo koji način ograničilo ili moglo ograničiti vlasnička prava Vlasnika nekretnine na tim posebnim dijelovima. Ovo je bitan uvjet ovog Ugovora.

(4) Ugovorne strane ističu kako na pravu građenja Nositelja prava građenja na predmetnoj nekretnini, smiju biti upisana založna prava (hipoteke) ili fiducije u bilo čiju korist, zabilježbe ovrha, parnica ili drugih postupaka koji bi se ticali prava građenja Nositelja prava građenja na predmetnoj nekretnini, pa tako i predbilježbe prava vlasništva, zaključno, ali ništa što bi na bilo koji način ograničilo ili moglo ograničiti kasnija vlasnička prava Vlasnika nekretnine na predmetnoj nekretnini, njihovom pravu građenja, odnosno potonje na njihovim stanovima kao posebnim dijelovima višestambene zgrade situirane na k.č.br. 2401/43 u K.o. Pula.

(5) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su potpisom ovog ugovora među sobom uspostavili **pravo prvokupa** kako prava vlasništva na predmetnoj nekretnini tako i prava građenja na dijelovima predmetne nekretnine, a koju bi bilo koja strana ovog ugovora bila izložila prodaji. Pravo prvokupa

moгу Vlasnici nekretnina ili Nositelji prava građenja najprije ishoditi zajedno, a tek ako jedan od njih dvoje odustane od konzumacije svojega prava to pravo može sama i u cijelosti konzumirati druga strana. Svaki partner s jedne ugovorne strane dužan je najprije svojem partneru iz ovog ugovora ponuditi pravo prvokupa, a tek potom partnerima druge ugovorne strane.



Članak 11.

(1) Prestankom važenja ovoga ugovora bilo po kojoj osnovi – naročito zbog proteka roka izgradnje višestambene zgrade i ishodovanja uporabne dozvole za nju u ugovorenom roku (članak 2. stavak 2. i članak 5. ovog ugovora), osim po ispunjenju svrhe ugovora i u slučaju iz stavka 4. ovoga članka, ugovorne strane suglasno utvrđuju da će pitanje dotadašnje izgrađenosti višestambene zgrade riješiti dogovorom – dodatkom ovog ugovora ili novim ugovorom, s time da Vlasnici nekretnine upišu založno pravo na stan Sabine Bajrami (na prvom katu) i na stan ELITE INTERNATIONAL cars & immobilien d.o.o. Pula (na drugom katu), a u visini vrijednosti dva stana opisanih u članku 13. ovog ugovora koju će ugovorne strane utvrditi prvim dodatkom ovog ugovora te koje će založno pravo brisati po izgradnji višestambene zgrade, njenom etažiranju i izboru dva stana za Vlasnike nekretnine. Pri tome se Vlasnici nekretnine istovremeno s upisom založnog prava obvezuju izdati i brisovno očitovanje koje će pohraniti kod javnog bilježnika sa uputom bilježniku da brisovno očitovanje može predati u zemljišnu knjigu po izgradnji višestambene zgrade, njenom etažiranju i izboru dva stana za Vlasnike nekretnine. Brisovno očitovanje bit će pohranjeno kod javnog bilježnika istovremeno sa sklapanjem dodatka ovog ugovora ili sklapanjem novog ugovora.

(2) Ako Nositelji prava građenja ne uspiju dovršiti višestambenu zgradu podobnu za stjecanje uporabne dozvole u ugovorenom roku iz članka 2. stavka 2. i članka 5. ovog ugovora, suglasni su da njen dovršetak Vlasnici nekretnine dovrše s trećom osobom pri čemu su oni suglasni da to prvenstveno bude osoba po izboru Nositelja prava građenja, a ako oni to ne budu mogli odrediti, da Vlasnici nekretnine sami izaberu graditelja i s njim ugovore uvjete koji će biti za njih povoljni, odnosno da dobiju u vlasništvo ne više od dva stana i dva garažna parkirna mjesta koje budu odabrali po izradi glavnog projekta podobnog za ishođenje građevinske dozvole. Vlasnici nekretnine neće imati obvezu plaćanja Nositeljima prava građenja vrijednost do tada izgrađene višestambene zgrade, već će se oni za, do tada uloženo, moći namiriti isključivo sukladno svojem ili dogovoru Vlasnika nekretnina s tom trećom osobom, preuzimateljem nastavka gradnje. Ispunjenjem situacije iz ovog stavka, tj. propuštanjem roka iz članka 2. stavka 2. i članka 5. ovog ugovora Vlasnici nekretnine raskinut će ovaj ugovor na štetu Nositelja prava građenja uz brisanje njihovog prava građenja te će dalje postupati sukladno utvrđenjima iz ovog stavka i ovog članka, a ako zajedno ili sami ne pronađu treću osobu koja bi stupila na mjesto Nositelja prava građenja, Vlasnici nekretnine ovlašteni su prodati predmetnu nekretninu sa višestambenom zgradom u zatečenoj fazi izgrađenosti do raskida ovog ugovora, a od prodanog iznosa naplatiti se za zemljište u visini tada tržišne vrijednosti predmetne nekretnine prema stručnoj procjeni vrijednosti, odvojeno za do tada izgrađenu zgradu i zemljište, stalnog sudskog vještaka po svojem izboru.

(3) U slučaju nastanka situacije opisane u stavku 2. ovog članka, Nositelji prava građenja bez pisane suglasnosti Vlasnika nekretnine ne mogu prenijeti na treću osobu ovim ugovorom osnovano pravo građenja i prava stečena nedovršenjem izgradnje višestambene zgrade. Ako bi Nositelji prava građenja ipak pokušali prenijeti predmetno pravo građenja bez pisane suglasnosti Vlasnika nekretnine, takvo raspolaganje ima se smatrati ništetnim pravnim poslom te se i treća osoba prema Vlasnicima nekretnine izlaže pravnim posljedicama takvog postupanja o čemu su ga one ovlaštene izvijestiti pisanim putem u roku ne dužem od godinu dana od mogućeg upisa njegovog (treća osoba) prava građenja na mjesto Nositelja prava građenja na predmetnoj nekretnini u zemljišnu knjigu. Istovjetnim pravnim posljedicama za Nositelje prava građenja izlaže se i Sudužnik.

(4) Stranke sporazumno utvrđuju da, ako do raskida ovog ugovora dođe zbog krivnje na strani



Vlasnika nekretnine, tada se oni obvezuju isplatiti Nositeljima prava građenja naknadu za izgrađenu zgradu i to za vrijednost izgrađene zgrade bez zemljišta. Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da će izradu stručnog nalaza i mišljenja, odnosno elaborata procjene vrijednosti izgrađene zgrade i zemljišta povjeriti stalnom sudskom vještaku kojega će sporazumno odrediti, a troškove procjene se obvezuju snositi na jednake dijelove.

Članak 12.

(1) Ugovorne strane utvrđuju godišnju naknadu za predmetno pravo građenja Nositeljima prava građenja u iznosu od 1.000,00 EUR (slovima: tisuću eura), a koja će dospjeti i biti u cijelosti konzumirana realizacijom prava vlasništva Vlasnicima nekretnine iz članka 13. stavka 1. ovog ugovora.

Stjecanje posebnih dijelova i standard stanova

Članak 13.

(1) Ugovorne strane su suglasne da će Vlasnicima nekretnine po njihovom izboru pripasti pravo vlasništva na ukupno 2 (slovima: dva) stana u prizemlju, svaki površine od oko **36,22 m² (prvi)**, odnosno od oko **36,29 m² (drugi)**, na način da svakome pripadne po 1 (slovima: jedan) stan s terasama iscrtanim sukladno skici koja je sastavni dio ovog ugovora radnog naziva „PrijedlogArhitektice2_S_Terasama_09_02_24“ i po 1 (slovima: jedno) otvoreno parkirno mjesto (označeno na skici iz Idejnog/Glavnog projekta sa PM-A i PM-B), kao posebnih dijelova višestambene zgrade koja će se sagraditi na pravu građenja opisanom u članku 3. stavku 2. ovog ugovora, na ime naknade za nekretninu koje će pripasti Vlasnicima nekretnina kod pravnog sjedinjenja prava građenja i zemljišta, dok će svi ostali posebni dijelovi te zgrade pripasti Nositeljima prava građenja. Na ta dva stana Vlasnika nekretnina povećat će se površina za površinu njima predviđenih terasa (svakom stanu po jedna) prema mjerodavnom koeficijentu s čime su suglasni Nositelji prava građenja.

(2) Ugovorne strane su suglasne da će Nositeljima prava građenja po njihovom izboru pripasti pravo vlasništva na ukupno 2 (slovima: dva) stana – po 1 (slovima: jedan) na 1. i 2. katu, svaki površine od oko **119,93 m²**, 3 (slovima: tri) garažna parkirna mjesta u prizemlju – 2 (slovima: dva) površine od oko **17,05 m²**, 1 (slovima: jedno) površine od oko **20,90 m²** te 1 (slovima: jedno) otvoreno parkirno mjesto, kao posebnih dijelova višestambene zgrade koja će se sagraditi na pravu građenja opisanom u članku 3. stavku 2. ovog ugovora. Sabini Bajrami pripada stan na 2. katu zgrade i dva garažna parkirna mjesta (označeno na skici iz Idejnog/Glavnog projekta sa PM-D i PM-D), a ELITE INTERNATIONAL cars & immobilien d.o.o. Pula stan na 1. katu zgrade, 1 (slovima: jedno) garažno parkirno mjesto (označeno na skici iz Idejnog/Glavnog projekta sa PM-C) i 1 (slovima: jedno) otvoreno parkirno mjesto (označeno na skici iz Idejnog/Glavnog projekta sa PM-C).

(3) Ugovorne strane su suglasne da će okućnicu podijeliti na način kako je opisano/ucrtano u skici iz Idejnog/Glavnog projekta zgrade koja je sastavni dio ovog ugovora i sukladno skici radnog naziva „PrijedlogArhitektice2_S_Terasama_09_02_24“ gdje će okućnica biti definirana Međuvlasničkim ugovorom ugovornih strana na način da Vlasnici nekretnine dobiju isključivo pravo korištenja okućnice prema toj skici radnog naziva „PrijedlogArhitektice2_S_Terasama_09_02_24“.

(4) Moguće porezne obveze bilo koje vrste, a koje budu proistekle iz ili tijekom realizacije ovog ugovora snosit će Vlasnici nekretnine i Nositelji prava građenja na dijelove – sukladno omjeru izgrađenih te stečenih stanova.

Članak 14.

(1) Nositelji prava građenja obvezuju se Vlasnicima nekretnine izgraditi i opremiti stanove kvalitetnim materijalima i opremom koja će biti identična opremi ostalih stanova i to:

- prozori PVC s dvostrukim staklom,
- keramika srednje klase,
- stolarija srednje klase,
- kupaonički elementi (sanitarije, slavine i sl.) srednje klase.

(2) Svaki od Vlasnika nekretnine može po vlastitoj želji tražiti od Nositelja prava građenja da mu se ugradi viša klasa opreme iz stavka 1. ovog članka, ali razliku u vrijednosti različite opreme snosi sam.

Završne odredbe

Članak 15.

(1) Izmjene i dopune ovog ugovora važeće su samo u pisanom obliku, potpisima ugovornih strana ovjerenih kod javnog bilježnika.

Članak 16.

(1) Nositelji prava građenja snose troškove sastava ovoga ugovora i pravnog savjetovanja, kao i svih naknadnih ugovora, sporazuma i ostalih dokumenata te troškove upisa prava građenja u zemljišnu knjigu.

Članak 17.

(1) Ugovorne strane će moguće prijepore riješiti na miran način sporazumom, a u slučaju spora nadležan je Općinski sud u Puli-Pola.

Članak 18.


(1) Ovaj je ugovor sastavljen u 2 (slovima: dva) istovjetna primjerka od kojih Vlasnicima nekretnine pripada 1 (slovima: jedan) izvornik ugovora, a javnom bilježniku za njegove potrebe ostaje 1 (slovima: jedan) izvornik ugovora, dok će svaka ugovorna strana dobiti po 2 (slovima: dvije) njegove ovjerene preslike.

Članak 19.

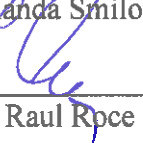
(1) Ugovorne strane ovaj su ugovor pročitale, međusobno ga protumačile te u znak prihvata svih prava i obveza koje iz njega za njih proistječu, vlastoručno ga potpisuju.

U Puli, 05. travnja 2024.

VLASNICI NEKRETNINE:

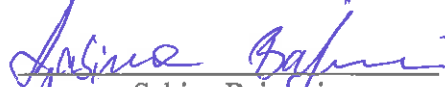


Jolanda Smilović



Raul Ronce

NOSITELJI PRAVA GRAĐENJA:

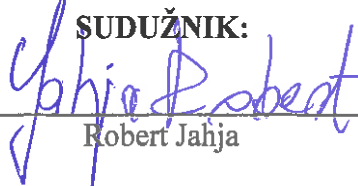


Sabina Bajrami



ELITE INTERNATIONAL
cars & Immobilien
ELITE INTERNATIONAL
cars & Immobilien o.o.
po članu uprave Robertu Jahji

SUDUŽNIK:



Robert Jahja





Ja, javni bilježnik **Željko Valenta**, Pula, Cankarova 7,
potvrđujem da je stranka:

JOLANDA SMILOVIĆ, OIB 42478842143, PULA, KOPARSKA ULICA 48, u mojoj nazočnosti
vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismu je istinit. Istovjetnost podnositelja pisma utvrdio
sam temeljem osobne iskaznice br. 111500760 PU Istarska.

RAUL ROCE, OIB 03047664306, PULA, ULICA BRAĆE ČEH 74, u mojoj nazočnosti
vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismu je istinit. Istovjetnost podnositelja pisma utvrdio
sam temeljem osobne iskaznice br. 115413414 PU Istarska.

SABINA BAJRAMI, OIB 18713651447, PULA, J. PULJANINA 13, u mojoj nazočnosti
vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismu je istinit. Istovjetnost podnositelja pisma utvrdio
sam temeljem osobne iskaznice br. 115785701 PU Istarska.

ROBERT JAHJA, OIB 98013036922, PULA, ULICA JAKOVA PULJANINA 13, kao član
uprave **ELITE INTERNATIONAL cars & immobiliien d.o.o., MBS 130148583, OIB
84103827023, Pula, Ulica Jakova Puljanina - Via Jacopo Da Pola 13**, u mojoj nazočnosti
vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismu je istinit. Istovjetnost podnositelja pisma utvrdio
sam temeljem osobne iskaznice br. 117503410 PU Istarska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je
uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

ROBERT JAHJA, OIB 98013036922, PULA, ULICA JAKOVA PULJANINA 13, u mojoj
nazočnosti vlastoručno potpisala pismo. Potpis na pismu je istinit. Istovjetnost podnositelja
pisma utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 117503410 PU Istarska.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 6,65 eur.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 19,95 eur uvećana za PDV u
iznosu od 4,99 eur.

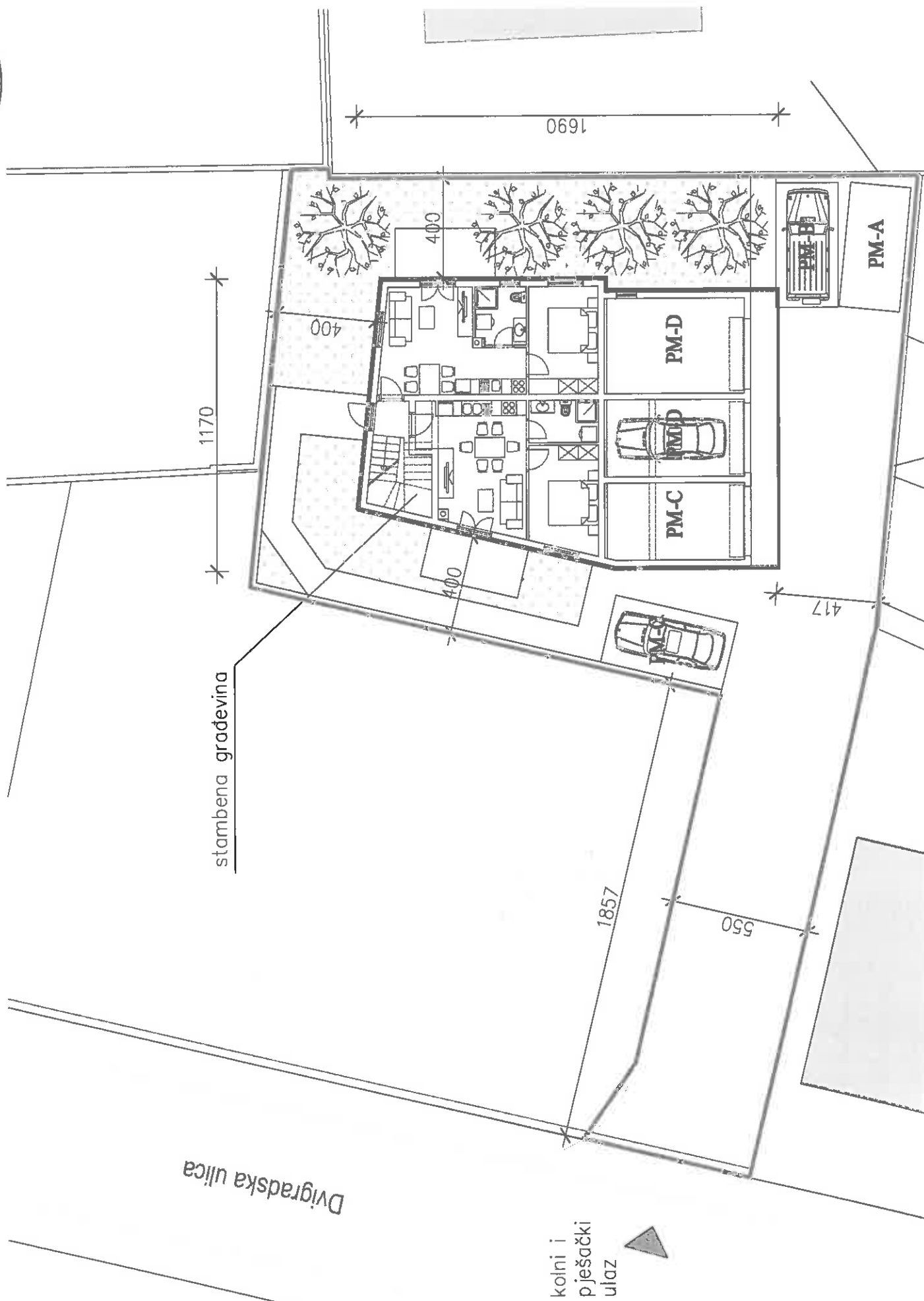
Broj: OV-2244/2024

Pula, 09.04.2024.

Javni bilježnik
Željko Valenta











REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PULA-POLA

NESLUŽBENA KOP

K.o. PULA

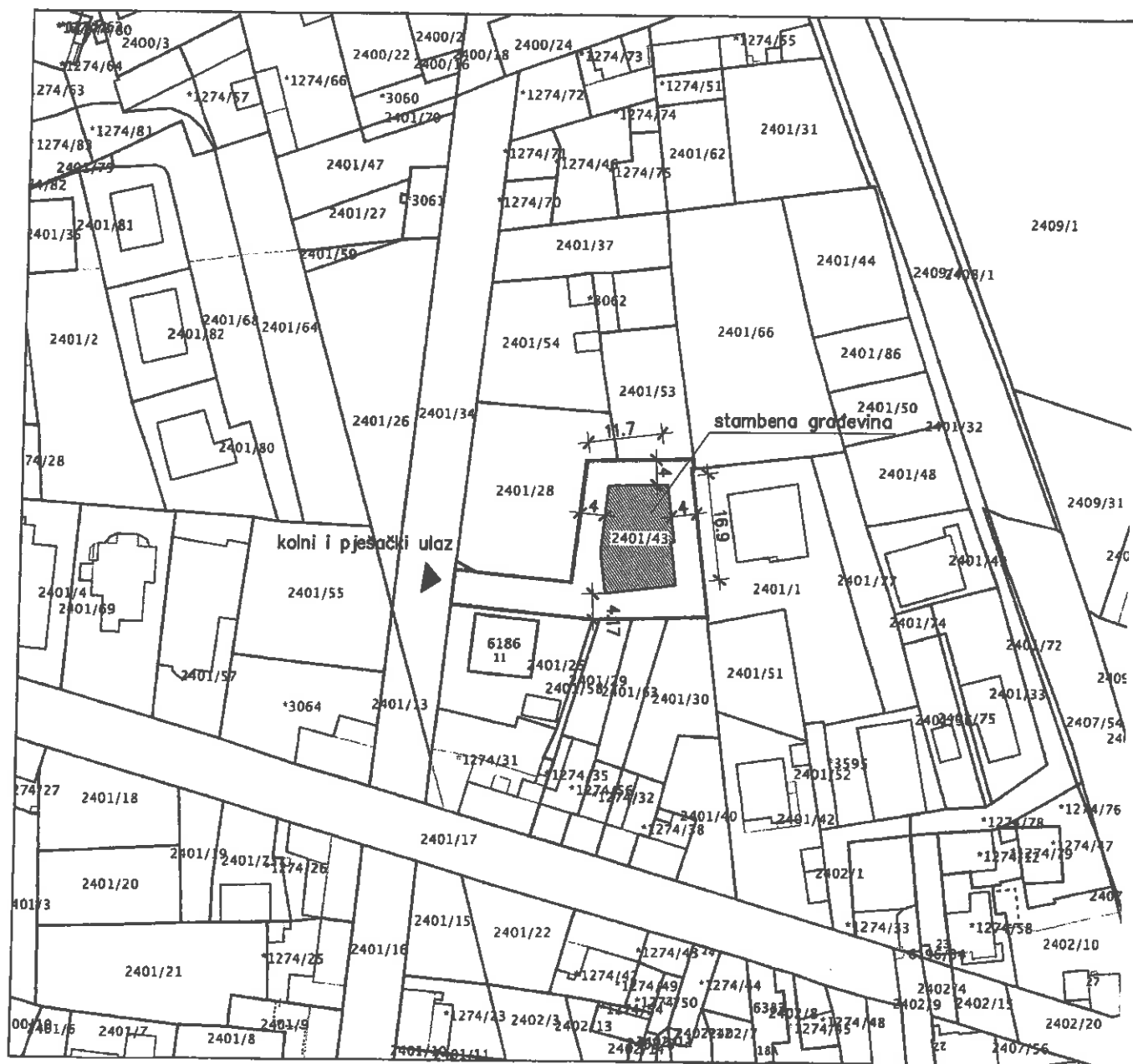
k.č.br.: 2401/43

Stanje na dan: 12.02.2024.

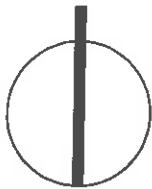
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

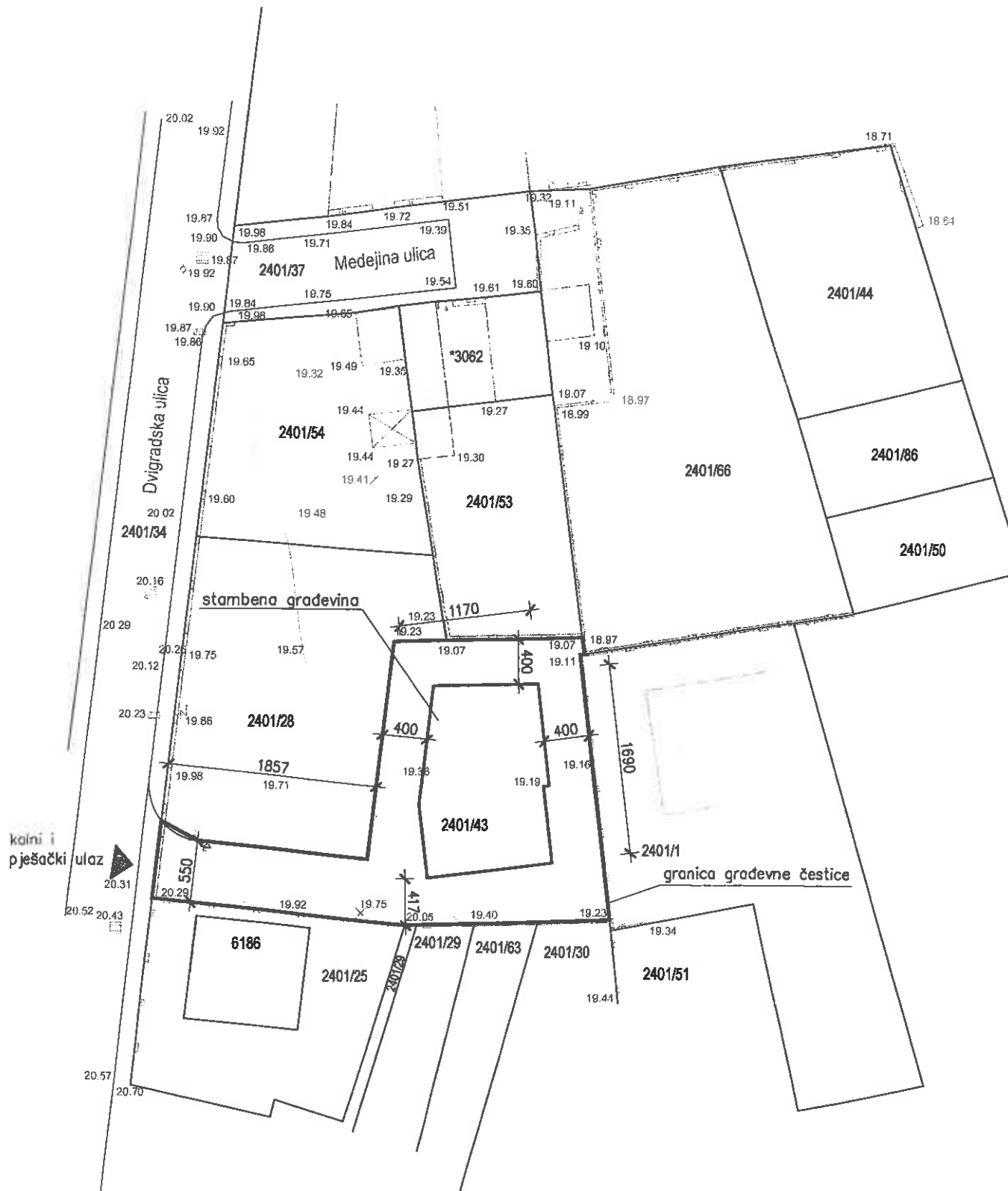
Izvorno mjerilo 1:1





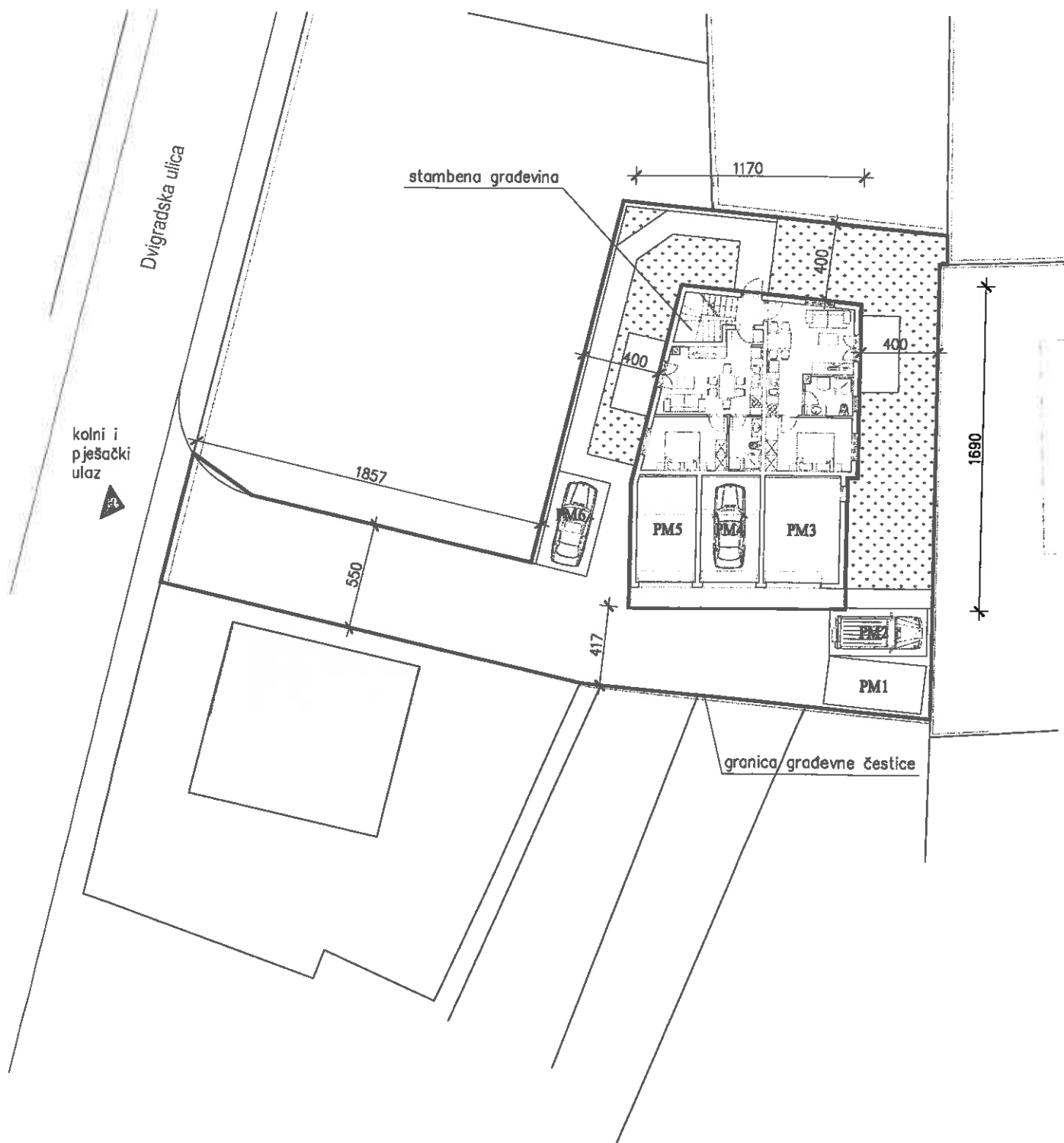
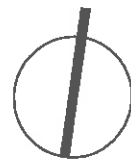


Stambena građevina u Puli
k.č. 2401/43 i dio 2401/28 obje k.o. Pula
Građevina ucrtana na geodetskoj podlozi
M=1:500



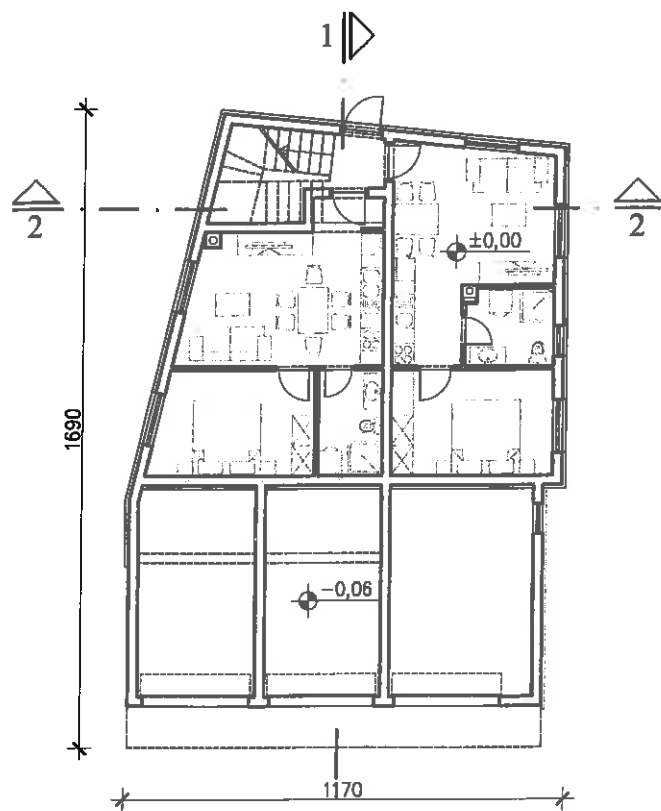


Stambena građevina u Puli
k.č. 2401/43 i dio 2401/28 obje k.o. Pula
Situacija
M=1:300

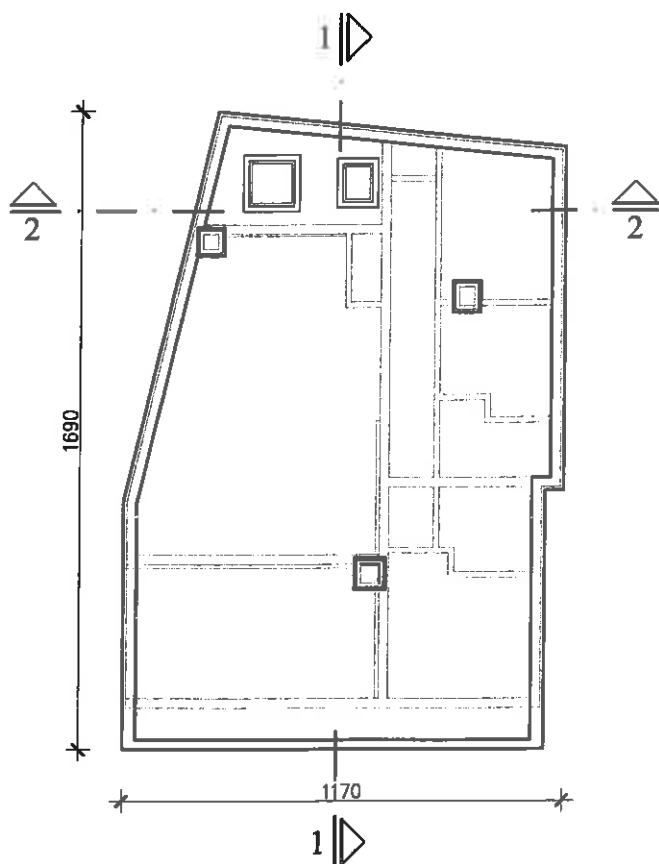




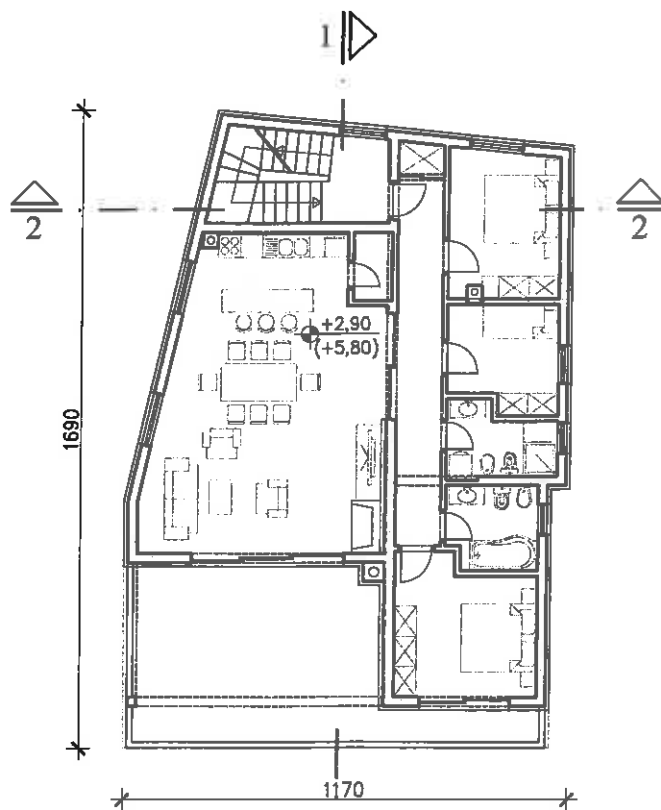
Stambena građevina u Puli
k.č. 2401/43 i dio 2401/28 obje k.o. Pula
Tlocrti prizemlja, prvog, drugog kata i krova
M=1:200



TLOCRT PRIZEMLJA



TLOCRT KROVA

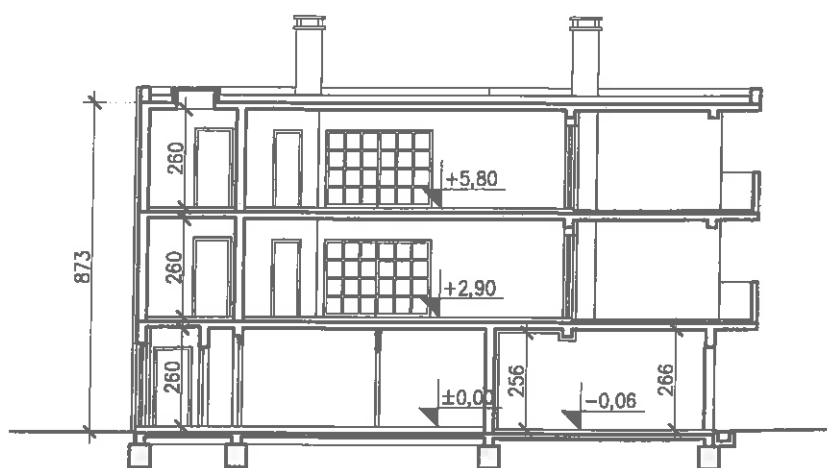


TLOCRT PRVOG I DRUGOG KATA

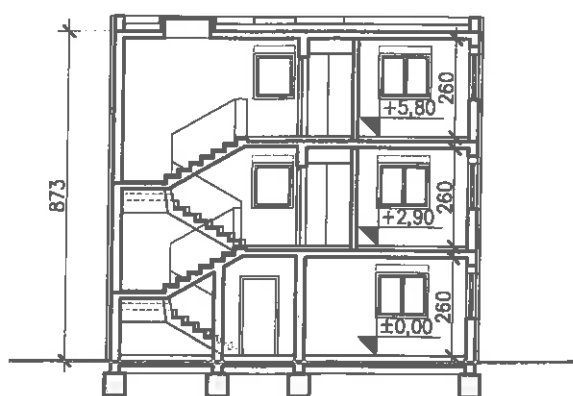




Stambena građevina u Puli
k.č. 2401/43 i dio 2401/28 obje k.o. Pula
Presjeci
M=1:200



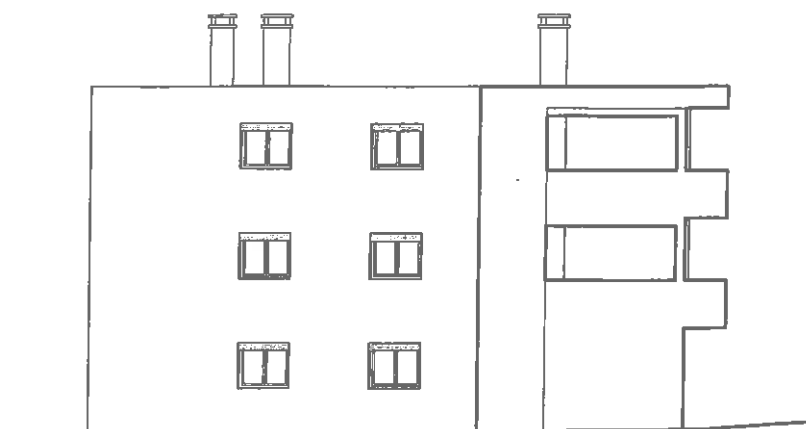
PRESJEK 1-1



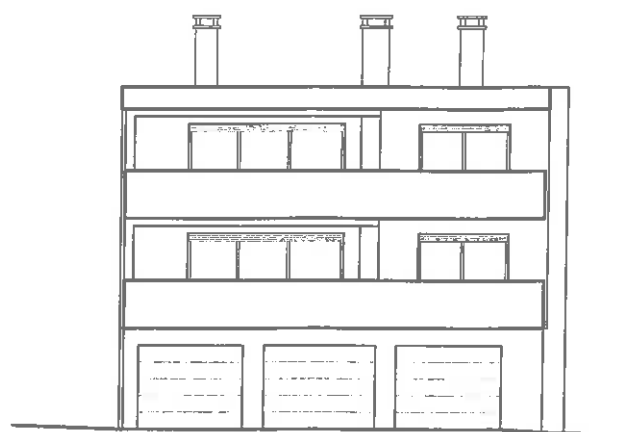
PRESJEK 2-2



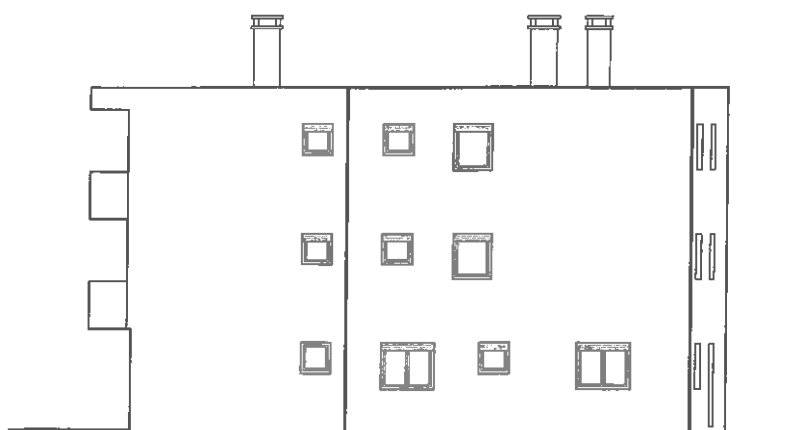
Stambena građevina u Puli
k.č. 2401/43 i dio 2401/28 obje k.o. Pula
Pročelja
M=1:200



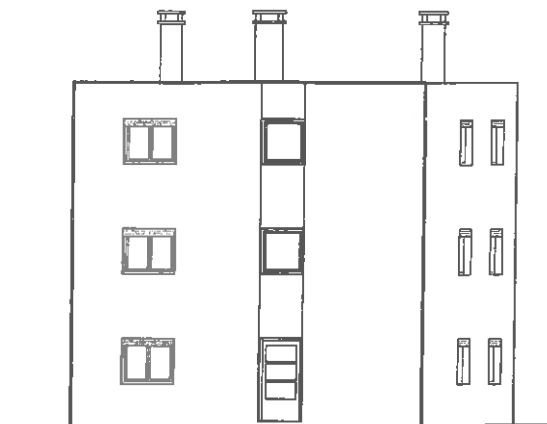
ZAPADNO PROČELJE



JUŽNO PROČELJE



ISTOČNO PROČELJE



SJEVERNO PROČELJE



Kontrolni broj: Z1600860762d0fd99

Z-6783/2024 - Zemljišnoknjižni odjel Pula Pula, Općinski sud u Puli-Pola

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.