



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U ZADRU  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL  
ULICA BORELLI 9, ZADAR, HRVATSKA

St-86/2019

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Primljeno neposredno-preko pošte (obično-preporučeno)

23.10.2020. god. u 1 primjeraka sa

2 priloga i 1 rubrika.

Pismeno stiglo poštom otvoreno - s oštećenim omotom.

Predano na poštu preporučeno dana 20. god

Plaćena pristojba

Nedostaje pristojba

Primljene vrijednosti (novac, pristojbe i sl.)

Potpis djelatnika:

Sp. Izv. : 29764/2020

St-1164/16

St-86/19

PREDMET: Dopis

Na vaše traženje mail-om od 19. listopada dostavljamo vam preslik zbirke isprava temeljem kojih je došlo do promjene vlasništva u odnosu na nekretnine dužnika Spaldi d.o.o.

- kat. čest. 1412 ul. 13602 etaža 10 k.o. Zadar
- kat. čest. 1411 ul. 13297 etaža 15 k.o. Zadar .

OPĆINSKI SUD  
21. listopada 2020. godine  
ZK. REFERENT: Tatiana Zateczalo



Z 27877/193

**SPALLDI d.o.o.** HR-23000 Zadar, MB: 1741772, Josipa Račića 4., zastupan po direktoru i vlasniku tvrtke Dinu Spalldi, na istoj adresi, kao investitor i prodavatelj stambene jedinice (dalje: Prodavatelj), s jedne strane i

**Ladislav Padjen**, na adresi Frana Supila 29, HR-20000 Dubrovnik, JMBG: 0707943381506, kao kupac stambene jedinice u izgradnji (u daljnjem tekstu: KUPAC) s druge strane,

sklopili su dana 06. lipnja, 2007.god. sljedeći

## U G O V O R

**o kupoprodaji stambene jedinice br. B10  
po Predugovoru B11-2005 od 4. srpnja 2005.god**

### Članak 1.

Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje 4534/144703 dijela nekretnine oznake 1412 k.o. Zadar, površine 1425 m<sup>2</sup>, vezano uz posebni dio nekretnine - **stan na prvom katu, oznake B10, netto površine 43,28 m<sup>2</sup>, i drvarnicu oznake D5 u podrumu netto površine 2,06 m<sup>2</sup>, u grafičkom dijelu elaborata označeno zeleno, u zemljišnim knjigama označeno kao ETAŽA 10., upisana u zk. ul. 13602, poduložak 10, za k.o. Zadar, a sve prema predugovoru br. B11-2005 od 04. srpnja 2005.god, koja je po originalnoj projektnoj dokumentaciji Aces d.o.o. A-355 iz srpnja 2004.g. bila imenovana s.j. B11, dok je službeno etažiranjem predmetna stambena jedinica konačno imenovana kao B10, a sve prema kojoj je sklopljen i predugovor.**

Predmetna stambena jedinica uključuje i dva garažna mjesta u podzemnom kompleksu zgrade sektor A i to u službenom projektu (potvrdi na glavni projekt A-10/06) imenovanom **br.21** neto građevne površine **9.41m<sup>2</sup>** i **br.22** neto građevne površine **13.91m<sup>2</sup>** i to u podzemnom kompleksu, a sve u sektoru A, ležećoj na čest. zem. 1411 k.o. Zadar, prikazan u "Projektu Puntamika", investitora "SPALLDI" d.o.o. Zadar, u Zadru na lokaciji Puntamika, Slave Raškaj 14/B, i u skladu s pravomoćnom Građevinskom dozvolom br. Klasa: Upl-361-03/04-01/713, Ur. broj: 2198-05-01-05-6-NH, izdane dana 28. veljače 2005. god. u Zadru, kao i potvrdom izmjene i dopune glavnog projekta Klasa: Upl-361-03/06-01/57, Ur. broj: 2198-05-01-06-04 NH, izdana u Zadru 15. prosinca 2006., od Ureda državne uprave u Zadarskoj Županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove.

Sa stanom i garažnim prostorom, prodaje se odnosno kupuje i odgovarajući suvlasnički udio cijele nekretnine (objekta "B" i zemljišta na kojemu je objekt izgrađen), koji je razmjeran vrijednosti stana i garažnog prostora u odnosu na cijelu zgradu, a veličina udjela je precizirana u etažnom elaboratu i to kao 4534/144703, dok u Kućnom redu su definirani odnosi i uporaba zajedničkih posebnih dijelova.

Sastavni dio ovog ugovora je i tlocrtna dispozicija iz Elaborata o etažiranju, predmetnog stana s osnovnim karakteristikama, a koju dispoziciju stranke potpisuju i koja je sastavni dio i prilog ovom ugovoru.

## Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kupoprodajnu cijenu stana i garažnog prostora u iznosu od **51,936.00 EUR** (slovima: pedesetjednutisuću i devetstotridesetšest eura), kao ukupan iznos proračunate vrijednosti za stambenu jedinicu B10, tj. u kunsjoj protuvrijednosti na dan uplate i to po srednjem tečaju za devize kod Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb. Iznos proračunate vrijednosti za s.j. B10 je u cijelosti isplaćen Prodavatelju i to u punom navedenom iznosu po predugovoru sa strane Kupca, a sve to direktno na žiro-račun Prodavatelja - Spalldi d.o.o. kod Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb, **br.ž.r. 2500009-1101137390**, poziv na broj: 00 01-07-2005.

Struktura ukupne cijene za stambenu jedinicu B10 je sljedeća:

- Cijena građevinskog zemljišta, komunalne infrastrukture i pripreme (25%):  
 $0.25 \times 1200.00 \text{ EUR/m}^2 = 300.00 \text{ EUR/m}^2 \times 43.28 \text{ m}^2 = \underline{\underline{12,984.00 \text{ EUR}}}$

- Cijena građevinske vrijednosti stambene jedinice (75%):  
 $0.75 \times 1200.00 \text{ EUR/m}^2 = 900.00 \text{ EUR/m}^2 \times 43.28 \text{ m}^2 = \underline{\underline{38,952.00 \text{ EUR}}}$

Sveukupna cijena stambene jedinice br. B10 iznosi = **51.936.00 EUR**

## Članak 3.

Prodavatelj ima obvezu predati, a Kupac pravo i obvezu preuzeti posjed stambene jedinice i garažnog prostora koji su predmet ovog ugovora u roku od 8 dana od potpisa ugovora.

## Članak 4.

Objekt Spalldi vila 'B' izgrađen je prema standardu HRN (Hrvatskim Normama) i to prema projektu tvrtke "ACES" d.o.o. Zadar br. A-0355 od srpnja 2004. god., kao i izmjeni/dopuni glavnog projekta potvrdom nadležnog tijela izrađenog sa strane ovlaštenog arhitekta Vinko Dvornik, Split T.D.50/06-B.

Izrada i uređenje s.j. B10 su sljedećih karakteristika:

- kvalitetna izvedba svih zidarskih (grubi i fini), kovarskih, fasaderskih i ličilačkih radova, s vanjske i unutarnje strane zgrade,
- kvalitetna izolacija na objektu s.j. B10, uključujući vodo, toplinsku i zvučnu izolaciju,
- podovi od vrhunskih gotovih parketa debljine 14 mm, trešnja ekstra klase, za sve prostorije osim kuhinje i kupatila,
- keramičke pločice u prostorijama, odnosima zidovima na koje se postavljaju (kupatilo, kuhinja i balkoni), vrhunske kvalitete talijanskog proizvođača keramike Imola od gres-porculana, po izboru i količini dogovorenog sa kupcem u kupatilu i kuhinji,
- kompletna unutarnja stolarija (sobna vrata), proizvođača Barausse, program Euro Rubber, modeli T-Rubber,
- kompletna vanjska stolarija, proizvođača Finstral ili drugog proizvođača iste kvalitete, međustakleni prostor punjen 10 % zrakom, a 90 % argonom,
- kompletno postavljena elektroinstalacija (sa vanjskim individualnim mjerilom za potrošnju, sa prekidačima proizvođača Vimar program Idea, sa osiguranim priključkom na snagu koju službeni distributer električne energije propisuje prema propisanom minimum standardu za površinu stambene jedinice,

- 6
- kompletno postavljena vodovodna instalacija (sa vanjskim individualnim mjerilom za potrošnju), sa programom sanitarija od švicarskog proizvođača Laufen ili, a u sanitariju spadaju: viseća komoda umivaonika sa slavinom, viseća komoda WC školjke, a sve sa pod-žbuknim vodokotlićem i zidnim prekidačima,
  - hidromasažna kabina proizvođača TAB-Italy, model sol levante 90x90,
  - kvalitetno postavljene termoinstalacije sa regulatorima (puhalicama) topline i hladnoće, proizvođača CIAT, sa vanjskim individualnim mjerilom za potrošnju, kao i digitalnim termostatinama/regulatorima,
  - kvalitetno postavljene telefonske instalacije,
  - kvalitetno postavljene sve odvodne i kanalizacijske instalacije,
  - ugradnja video-parlafona BPT sa svim potrebnim instalacijama, radi video nadzora nad dvorišnim i garažnim vratima,
  - ugradnja elektronske tehnike u svrhu daljinskog otvaranja/zatvaranja dvorišnih i garažnih vrata, sa svim potrebnim instalacijama,
  - ugradnja dizala u objektu 'B', koja omogućuje komunikaciju između podruma i II. etaže, radi pristupa do s.j. B10.

Detaljan opis i specifikacije svih materijala i opreme bit će predloženi Kupcu na ovjeru i službeni prihvrat dogovorenih detalja za uređenje a po dogovorenoj i prihvaćenoj proračunu/ponudi, te obostrano potvrđeni u primopredajnom zapisniku.

#### **Članak 5.**

Prodavatelj jamči u periodu od 2 (dvije) godine, računajući od dana primopredaje stana, za kvalitetu izvedenih građevinsko-obrtničkih radova sukladno propisima koji vrijede u Hrvatskom graditeljstvu. Jamstvo za kvalitetu ugrađene opreme dati će se prema jamstvu proizvođača, odnosno isporučitelja konkretne opreme.

Prodavatelj jamči Kupcu za eventualne nedostatke i mane samo u slučaju ispravnog korištenja stana i držanja danih mu uputa i nije obavezan o svom trošku otklanjati kvarove nastale nepravilnom uporabom uređaja, instalacija i opreme.

Kupac je ovlašten u jamstvenom roku, a temeljem izdanih jamstvenih listova, za ugrađenu opremu obratiti se neposredno i isporučitelju i ugrađivaču opreme, ako drugačije nije naznačeno danim mu uputama.

#### **Članak 6.**

Kupac je dužan odazvati se pozivu na primopredaju stana i garažnog prostora, a u slučaju neopravdane spriječenosti, ima se smatrati da je prihvatio radove.

#### **Članak 7.**

Od dana primopredaje stambene jedinice sa garažnim prostorom, Kupac preuzima i snosi sve troškove koji terete danu mu stambenu jedinicu i garažni prostor, te zajedničke dijelove i uređaje zgrade i dvorišta. Obvezni troškovi održavanja definirati će se sa međuvlasničkim ugovorom i Kućnim redom, a stanje brojila i slično primopredajnim zapisnikom.

## Članak 8.

Prodavatelj je obvezan pribaviti uporabnu dozvolu za objekt B i završiti etažiranje i etažno knjiženje garažnih mjesta br.21 i br.22, kako bi omogućio Kupcu uknjižbu prava vlasništva garažnih mjesta, čim se za to stvore uvjeti.

## Članak 9.

Prodavatelj je obvezan prije uknjižbe kupaca pojedinih stambenih jedinica, dok ima svojstvo vlasnika cijelog objekta i svih stambenih jedinica u njemu, sastaviti Kućni red kojim će utvrditi omjer vrijednosti svake etažne jedinice u odnosu na cijeli objekat, te regulirati režim korištenja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i dvorišta, koji uključuje način korištenja i troškove održavanja.

Sa sklapanjem ovog ugovora, Kupac prihvaća Kućni red, izrađen po Prodavatelju, a prihvaćen od strane svih ostalih vlasnika stambenih jedinica u vili 'B', koji po svom sadržaju ima značaj međuvlasničkog ugovora svih vlasnika stambenih jedinica u objektu tj. vili "B".

## Članak 10.

Sklapanjem ovog ugovora, Kupac preuzima obvezu štititi integritet projekta objekta tj. vili "B", te nema pravo preinaka u objektu i na vanjskim i eksterijernim dijelovima objekta kao ni s.j. B10, osim uz pismenu suglasnost Prodavatelja kao investitora i nosioca projekta.

## Članak 11.

Ovaj ugovor veže i pravne slijednike ugovornih strana.

## Članak 12.

Prodavatelj dopušta kupcima da temeljem ovog ugovora a bez daljnjeg pitanja ili odobrenja zatraže i ishode uknjižbu prava suvlasništva 4534/144703 dijela nekretnine oznake 1412 k.o. Zadar, površine 1425 m<sup>2</sup>, vezano uz posebni dio nekretnine -

**stan na prvom katu, oznake B10, netto površine 43,28 m<sup>2</sup>, i drvarnicu oznake D5 u podrumu netto površine 2,06 m<sup>2</sup>, u grafičkom dijelu elaborata označeno zeleno, u zemljišnim knjigama označeno kao ETAŽA 10., upisana u zk. ul. 13602, poduložak 10, za čest. 1412 k.o. Zadar, na svoje ime i u svoju korist na ravne dijelove.**

## Članak 13.

Ugovorne strane su suglasne da će sve eventualne nejasnoće koje bi se pojavile tijekom izvršavanja i u svezi ovog ugovora, pokušati riješiti sporazumno u duhu svrhe ovog ugovora i dobrih poslovnih običaja, time da se ovaj ugovor može mijenjati i dopunjavati isključivo pismenim dodacima.

U slučaju eventualnog nastanka spora kojega nije moguće riješiti sporazumno, ugovorne strane suglasno ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Zadru.

8

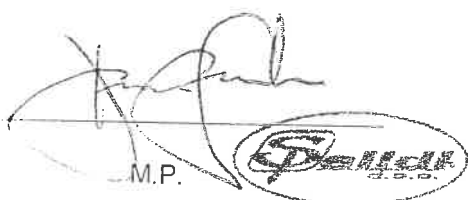
#### Članak 14.

Ovaj ugovor sastavljen je u 7 (sedam) istovjetnih primjerka, svaki sa snagom izvornika, od kojih Prodavatelj zadržava 3 (tri) primjerka, a Kupac 3 (tri) primjerka.

Ovaj ugovor izraz je slobodne volje ugovornih strana, te u znak prihvatanja svih njegovih odredaba, ugovorne strane potpisuju sve primjerke.

U Zadru, 06. lipnja 2007. god.

za SPALDI d.o.o. MB:01741772  
direktor: Dino Spaldi



M.P.

Josipa Račića 4 - ZADAR - MB 1741772

Ladislav Padjen  
JMBG: 0707943381506



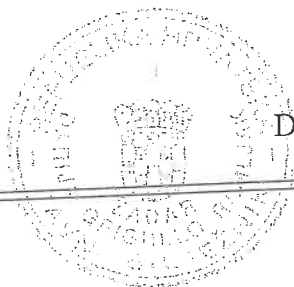
Ja, Javni bilježnik **DARIJA GRIGILLO-RAMLJAK** iz Zadra, Dalmatin. sabora 5,  
potvrđujem da je:

**DINO SPALLDI**, ZADAR, Obala kneza Branimira 4A, stranka, meni osobno poznata,  
kao direktor **SPALLDI d.o.o.**, Zadar, uz zapisnik o deponiranju potpisa posl. br. OU- 45/06-1,

u mojoj nazočnosti priznala potpis na ispravi kao svoj.  
Potpis na ispravi je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tar.br.11.st.4. ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn.  
Pristojba naplaćena i poništena na primjerku koji ostaje u arhivi.  
Javnobilježnička nagrada po čl.19. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat trošak u iznosu od 5,00 kn po čl.37. PPJT. Zaračunat PDV u iznosu od 7,70 kn.

BROJ: OV-6605/07  
U Zadru, 18.06.2007.



Javnobilježnički savjetnik  
**JOSIP GRIGILLO**

JAVNI BILJEŽNIK  
**DARIJA GRIGILLO-RAMLJAK**



Ja, Javni bilježnik **DARIJA GRIGILLO-RAMLJAK** iz Zadra, Dalmatin. sabora 5,  
potvrđujem da je ovo preslik izvorne isprave:

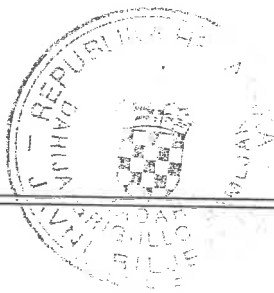
**Ugovor o kupoprodaji stambene jedinice br. B10, ovjeren u ovom uredu pod  
posl. br. OV-6605/07, dana 18.06.2007. godine.**

Isprava čiji se preslik ovjerava je pisana mehaničkim sredstvom pisanja. Ovjereni  
preslik se sastoji od 6(šest) stranica, a izdan je u 4(četiri) primjerka. Podnositelj  
isprave je SAŠA SPALLDI, ZADAR, Obala kneza Branimira 4A.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tar.br.11.st.1. ZJP naplaćena u iznosu od 29,00 kn.  
Pristojba naplaćena i poništena na primjerku koji ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.19.st.2. PPJT zaračunata u iznosu od 40,00 kn. Zaračunat trošak u  
iznosu od 5,00 kn po čl.37. PPJT. Zaračunat PDV u iznosu od 9,90 kn.

BROJ: OV-6606/07  
U Zadru, 18.06.2007



Javnobilježnički savjetnik  
**JOSEFA ZUBČIĆ**

JAVNI BILJEŽNIK  
**DARIJA GRIGILLO-RAMLJAK**







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR

Stanje na dan: 23.01.2020. 12:40

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27873/2019

Aktivne plombe: Z-27877/2019 (E-10)

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 13602

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 10 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

## A

## Posjedovnica

## PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1412	KUĆA I DVOR			1425	Pripis iz uložka 5042
		KUĆA			391	
		DVOR			1034	
		UKUPNO:			1425	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.	Suvlasnički dio: 4534/144703 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) tan na prvom katu oznake B10 netto površine 43,28 m2, i drvarnica oznake D5 u podrumu netto površine 1,06 m2, u grafičkom dijelu elaborata označeno zeleno SPALDI D. O. O. ZADAR, ZADAR, JOSIPA RAČIĆA 4	
10.7	Zaprimljeno 19.03.2019.g. pod brojem Z-7092/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU POD POSL. BR. 2 ST-86/2019-4 15.03.2019	na 10 (1.1)
10.8	Zaprimljeno 04.07.2019.g. pod brojem Z-15503/2019  ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju Tužbe zaprimljene kod Općinskog suda u Zadru pod. Posl. br. P-2233/19, čl. 81-83 Zakona o zemljišnim knjigama i prijedloga, zabilježuje se spora radi utvrđenja prava vlasništva 4534/144703 suvlasničkog dijela nekretnine označene kao čest. zem. 1412, kuća površine 391 m2 i dvor površine 1034 m2, s kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine ETAŽA DESETA, uknjiženog vlasništva SPALDI d.o.o., Zadar, a na prijedlog Padjen Ladislava, OIB: 16789450699, zastupan po pun.Jadri Striki, odvjetniku iz Zadra.	na 10 (1.1)

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMLJE

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.01.2020.

Izdao:

ZK referent:  
ANA GRBIĆ

verificirani ZK  
ZK uložak: 1  
JIM OMLJER

ODVJETNIK  
JADRE STRIKA

23000 Zadar, Klaićeva 9, tel: 023/224-086, 213-246, fax: 224-085; e-mail: jadre.strika@gmail.com

imjedba

N/r predsjednice zk. odjela sutkinje  
Ivane Klišmanić

OPĆINSKOM SUDU U ZADRU

- Zemljišnoknjižni odjel -

OPĆINSKI SUD U ZADRU  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL

Primljeno dne... 24.1.2020. sati.....

Prilozi: .....

Taksa: .....

Predmet: Požurnica.

Poštovana,

u predmetu Naslova, posl. broj: Z-27877/2019 podnesen je zahtjev za uknjižbu prava vlasništva u korist moje stranke, no tom zahtjevu prethodi zahtjev pod posl. brojem: Z-27873/19.

Moja stranka Ladislav Padjen ima osobit interes da se ova dva predmet što prije riješe, pa Vas molim da utječete na hitno rješavanje istih.

U Zadru, 23.01. 2020. godine.

Predlagatelj po pun.

Oluć: dostavljen  
Klišmanić  
dostavljen

A. Gidrić

~~Strika~~

u priči

20.1.2020

ODVJETNIK  
Jadre Strika

23000 ZADAR, Klaićeva 9  
tel: (023) 224 086, 213 246; fax: (023) 224 085  
e-mail: jadre.strika@gmail.com

# Zagrebačka banka

10000 Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10  
MB: 3234495  
BANK HR88230000010000000013

## IZNOS:

350,00 HRK

## PLATITELJ:

IBAN platitelja:  
HR1823600003220946253 (350,00 HRK)

Model i poziv na broj platitelja:  
HR99

## PRIMATELJ:

IBAN primatelja:  
HR1210010051863000160 (350,00 HRK)

## Opis plaćanja:

Za podn. upisa u zem. knjigu (50kn), za uknj. prava vlasn. (200kn), dod. prist. po rješenju (100kn)

Model i poziv na broj primatelja:  
HR64 5045-4448-27877-19

## PODACI O PLAĆANJU:

Referencija: E160200386114029  
Naknada za zadavanje naloga: 2,00 HRK

Ime i adresa platitelja:  
LADISLAV PADJEN  
VLAŠKA 83/1  
10000 ZAGREB, HRV

Naziv i imo primatelja:  
Općinski sud u Zadru-Zemljišnoknjižni odjel  
Naziv banke primatelja: HRVATSKA NARODNA BANKA  
SWIFT: NBHRHR2XXX

Datum plaćanja:  
10.02.2020.

Status naloga:  
Nalog je zaprimljen.  
07.02.2020. u 19:05:16  
Kanal zaprimanja: e-zaba

Ala 6331  
Ivan 1. poručnik  
Blaž

Općinski sud VLAŠKA

Pod. broj: Z-22877/19

OPĆINSKI SUD VLAŠKA  
11. 02. 2020

M. M. M.!

20. 12. 2020



2 27 06 / 19

**Spalldi d.o.o.**, oib: 59947319365, Zadar, Josipa Račića 4, zastupano po  
direktoru Dinu Spalldiju, kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: Prodavatelj),

i

**Katarina Keser**, oib: 22698845977, iz Kanade, Ontario, Toronto, 1412-360  
Ridelle Ave., kao kupci (u daljnjem tekstu: Kupac), zaključuju sljedeći

## UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

1. Ugovorne strane utvrđuju da su dana 03.07. 2007.g. sklopile predugovor o kupnji stambene jedinice br. A15-2007, ovjeren po javnom bilježniku Dariji Grigillo Ramljak, broj: OV-7235/07 dana 03.07. 2007.g. kojim Prodavatelj prodaje Kupcu nekretninu označenu kao 7748/148957 dijela čest. zem. 1411 k.o. Zadar, u naravi kuća i dvor površine 1406 m<sup>2</sup>, povezano sa vlasništvom posebnog dijela u naravi stan oznake A15 u potkrovlju neto površine 58,25 m<sup>2</sup>, garažno mjesto oznake G19 u podrumu neto površine 18,52 m<sup>2</sup> i drvarnica oznake D15 u podrumu neto površine 0,71 m<sup>2</sup>, u grafičkom dijelu elaborata označena crvenom bojom (E-15).

Između stranaka je nesporno da je Kupac isplatio Prodavatelju ukupnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 180.000,00 eura, te je Prodavatelj odmah neposredno nakon potpisa Predugovora u 2007.g. predao nekretninu Kupcu u posjed u kojem se isti nalazi do danas.

Struktura kupoprodajne cijene je sljedeća:

Cijena građevinskog zemljišta, komunalne infrastrukture i pripreme (25%)

$$0.25 \times 3090,13 = 772,53 \text{ EUR/m}^2 \times 58.25 \text{ m}^2 = 45.000,00 \text{ EUR}$$

Cijena građevinske vrijednosti stambene jedinice (75%)

$$0.75 \times 3090,13 = 2137,60 \text{ EUR/m}^2 \times 58.25 \text{ m}^2 = 135.000,00 \text{ EUR}$$

Sveukupna cijena iznosi 180.000,00 EUR

Isto tako, između stranaka je nesporno da Kupac radi valjanosti ovog ugovora mora steći suglasnost za stjecanje navedene nekretnine od Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske.

Ugovorne strane utvrđuju da je predmetna nekretnina opterećena sa dvije ovrhe na predmetnoj nekretnini, i to njenom procjenom, prodajom i namirenjem iz postignute kupoprodajne cijene u korist Mušić d.o.o. u

7

stečaju radi naplate ukupnog iznosa od 3.534.338,79 kuna zajedno sa pripadajućom kamatom i troškovima ovršnog postupka, kao i u korist Republike Hrvatske radi naplate iznosa od 408.957,63 kn sa zakonskom zateznom kamatom na glavicu duga od 14% počev od 26.05. 2009.g. pa do isplate kao i troškova ovršnog postupka, te da se između stranaka vodi parnični postupak pred Općinskim sudom u Zadru, broj: P-638/11 radi isplate iznosa od 1.332.000,00 kn i sporednih potraživanja.

2. Ovim ugovorom stranke izjavljuju da sklapaju ovaj ugovor kako bi pokušali spasiti pravnu situaciju Kupca s ovom nekretninom odnosno kupoprodajnom cijenom, te da ne mijenjaju nikakve dosad nastale pravne međusobne odnose.
3. Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje predmetnu nekretninu.
4. Već isplaćenu kupoprodajnu cijenu Prodavatelj ima pravo zadržati samo pod uvjetom da se Kupac uknjiži kao vlasnik predmetne nekretnine bez ikakvih prava trećih osoba na predmetnoj nekretnini.
5. Prodavatelj dozvoljava Kupcu da na temelju ovog kupoprodajnog ugovora, na svoje ime ishodi uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine u zemljišnoj knjizi i evidentira se kao posjednik u katastarskom operatu.
6. Troškove skopčane sa sklapanjem ovog ugovora u cijelosti snosi Kupac, kao i porez na promet nekretnina.
7. Ugovorne stranke pročitale su ovaj ugovor i upoznale sadržaj istog, te ga potpisuju kao izraz svoje volje.
8. Ugovor je sastavljen u 2 (dva) istovjetna primjeraka, od kojih ugovorne strane zadržavaju svaka po 1 (jedan) primjerak.

U Zadru, 19.11. 2013. godine.

Prodavatelj:  
**SPALLDI d.o.o.**



Josipa Račića 4 • ZADAR • MB 1741772

Kupac:  
**KATARINA KESER**



7  
82  
Kolega Zubčić iz Zadra, Stjepana Radića 42-b,  
ika:

no., OIB 59947319365, sa sjedištem u Zadru, Josipa Račića 4, s  
1764, zastupano po Dino Spalldi, OIB: 08564405331, Zadar, Obala Kneza  
4/a - član uprave - direktor, zastupa društvo pojedinačno i samostalno, rođ.  
1979. godine, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br.  
4134764, izdanu od Pu Zadarske, a čije ovlaštenje za zastupanje je utvrđeno uvidom  
u Glavnu knjigu Sudskog registra RH na današnji dan putem interneta,

u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala ispravu.  
Potpis na ispravi je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn. Biljezi  
naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.  
Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat PDV u  
iznosu od 7,50 kn.

BROJ: OV-17149/13  
U Zadru, 20.11.2013.



8

Ja, Javni bilježnik **DARIJA GRIGILLO-RAMLJAK** iz Zadra, Dalmatinskog sabora 2, potvrđujem da je ovo preslik izvorne isprave:

**Ugovor o kupoprodaji nekretnine, ovjeren kod Alkice Kolega Zubčić, javnog bilježnika iz Zadra pod posl.br. OV-17149/13, dana 20.11.2013. godine**

Isprava čiji se preslik ovjerava je pisana mehaničkim sredstvom pisanja. Ovjereni preslik se sastoji od 3 (tri) stranice, a izdan je u 2 (dva) primjerka. Podnositelj isprave je JADRE STRIKA, ZADAR, Zore Dalmatinske 4 A, osobna iskaznica br. 104865623, izdana od PU Zadarska.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.1 ZJP naplaćena u iznosu od 11,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.17 PPJT zaračunata u iznosu od 160,00 kn. Zaračunat trošak u iznosu od 5,00 kn po 37. Zaračunat PDV u iznosu od 41,25 kn.

BROJ: OV-2521/14  
U Zadru, 10.04.2014



JAVNI BILJEŽNIK  
DARIJA GRIGILLO-RAMLJAK

*Javna agencija za upis*  
**Ana Ramov**







**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUĐA**

KLASA: UP/I-940-01/13-01/152  
URBROJ: 514-04-02-14-05

Zagreb, 13. ožujka 2014.

Na temelju članka 50. i 96. st 1. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, broj 47/09.) i članka 357. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12.) u predmetu davanja suglasnosti za stjecanje prava vlasništva nekretnine na području Republike Hrvatske, na zahtjev Katarine Keser iz Kanade, Ontario, Toronto, 1412-360 Ridelle Ave, koju zastupa punomoćnik Jadre Strika, odvjetnik iz Zadra, Klaićeva 9, ministar pravosuđa donosi

**Rješenje**

Usvaja se zahtjev Katarine Keser, državljanke Kanade, provincije Ontario, i daje se suglasnost za stjecanje prava suvlasništva 7748/148957 dijela nekretnine označene kao čest.zem. 1411, k.o. Zadar, u naravi kuća i dvor, površine 1406 m<sup>2</sup>, povezano sa vlasništvom posebnog dijela u naravi stan oznake A15 u potkrovlju neto površine 58,25 m<sup>2</sup>, garažno mjesto oznake G19 u podrumu neto površine 18,52 m<sup>2</sup> i drvarnica oznake D15 u podrumu neto površine 0,71 m<sup>2</sup>, u grafičkom dijelu elaborata označena crvenom bojom (E-15), koji je predmet Ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenog dana 20. studenoga 2013. godine, između podnositeljice zahtjeva, kao kupca i trgovačkog društva Spalldi d.o.o., Zadar, kao prodavatelja.

**Obrazloženje**

Podnositeljica zahtjeva podnijela je zahtjev za stjecanje prava vlasništva nekretnine na području Republike Hrvatske, поближе označene u izreci ovog rješenja.

Uz zahtjev su priloženi: ugovor o kupoprodaji nekretnine, predugovor o kupnji stambene jedinice br. A15-2007, aneks predugovora o kupnji stambene jedinice br. A15-2007, uvjerenje nadležnog tijela o pravnom statusu nekretnine, izvadak iz zemljišne knjige, kopija katastarskog plana, ovjerovljena preslika putovnice i vozačke dozvole podnositeljice zahtjeva, te punomoć za zastupanje.

Člankom 356. stavkom 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da strane fizičke i pravne osobe mogu ako zakonom nije drukčije određeno, pod pretpostavkom uzajamnosti, stjecati vlasništvo nekretnina na području Republike Hrvatske, ako suglasnost za to dađe ministar nadležan za poslove pravosuđa Republike Hrvatske.



U postupku je utvrđeno da su podnositeljica zahtjeva državljanka Kanade, provincije Ontario. Između Republike Hrvatske i Kanade, provincije Ontario, postoji uzajamnost glede stjecanja prava vlasništva nekretnina, čime je ispunjena pretpostavka iz članka 356. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Nadalje je utvrđeno da u odnosu na predmetnu nekretninu ne postoje ograničenja za stjecanje prava vlasništva strane osobe propisana posebnim zakonima, te podnositeljica zahtjeva ima valjani pravni temelj za stjecanje prava vlasništva na toj nekretnini.

Slijedom navedenoga, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za izdavanje tražene suglasnosti pa je doneseno rješenje kao u izreci.

Upravna pristojba po Tar. broju 101. a. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, broj 8/96., 77/96., 95/97., 131/97., 68/98., 66/99., 145/99., 116/00., 163/03., 17/04., 110/04., 141/04., 150/05., 153/05., 129/06., 117/07., 25/08., 60/08., 20/10., 69/10., 126/11., 112/12., 19/13. i 80/13.) je naplaćena.

#### Pouka o pravnom lijeku

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Splitu, Put Supavla 1, Split. Upravni spor se pokreće tužbom koja se podnosi u roku od 30 dana po dostavi ovog rješenja stranci koja podnosi tužbu.

Tužba se predaje neposredno Upravnom sudu u Splitu ili poštom preporučeno. Tužba se podnosi u onolikom broju primjeraka koliko ima zainteresiranih osoba i jedan primjerak za sud. Svakom primjerku treba priložiti i prijepis ovog rješenja.

MINISTAR  
ORSAT MILJENIĆ

#### Dostaviti:

- 1.) Odvjetnik  
Jadre Strika  
Zadar, Klaićeva 9,
- 2.) Ministarstvo financija,  
Porezna uprava, Središnji ured,  
Zagreb, Boškovićeva 5,
- 3.) Pismohrana.

