

GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937, što ga zastupa gradonačelnik Tomislav Tomašević, mag. pol. kao kupac, s jedne strane

i
SOPNICA GRAĐENJE d.o.o. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 271, OIB: 69992334729 što ga zastupa direktor Jakov Pinjuh iz Njemačke, Reutlingen, Schweidnitzer Strasse 44, OIB: 07635617676, kao prodavatelj, s druge strane

sklapaju

UGOVOR

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- da je Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, radi izgradnje pristupne prometnice „ULICE 5“ na novoformiranoj k.č. 3592/1 k.o. Sesvete, i dijela pristupne prometnice „ULICE 24“ na postojećoj k.č. 3661/1 k.o. Sesvete i na novoformiranoj k.č. 3596/2 k.o. Sesvete, u sklopu UPU Gospodarska zona Sesvete – sjever, obje s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI, izdao Građevinske dozvole, broj 36/2022, KLASA: UP/I-361-03/21-001/1004, URBROJ: 251-10-22-4/008-22-20 od 23.3.2022. (pravomoćna 31. ožujka 2022.), i broj 35/2022, KLASA: UP/I-361-03/21-001/1005, URBROJ: 251-10-22-4/008-22-20 od 23.3.2022. (pravomoćna 31. ožujka 2022.), te izradio geodetske elaborate RN 26/2022 k.o. Sesvete Novo i RN 20/2022 k.o. Sesvete Novo;

- da sukladno geodetskom elaboratu RN 26/2022 k.o. Sesvete Novo, u obuhvat izgradnje „ULICE 24“ ulaze nekretnine označene kao z.k.č. 3610, Sopnica, livada, površine 61 m², upisana u z.k.ul. 1123 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3596/2, Sopnica, livada, površine 930 m², upisana u z.k.ul. 1032 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3604/2, dvorište, Ulica Ljudevita Posavskog 17, površine 43 m², upisana u z.k.ul. 7356 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3611/3, Sopnica, oranica, površine 725 m², upisana u z.k.ul. 1125 k.o. Sesvete Novo, i z.k.č. 3612/2, Sopnica, oranica, površine 42 m², upisana u z.k.ul. 1126 k.o. Sesvete Novo, sve u vlasništvu društva Sopnica građenje d.o.o. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 271;

- da sukladno geodetskom elaboratu RN 20/2022 k.o. Sesvete Novo, u obuhvat izgradnje „ULICE 5“ ulaze nekretnine označene z.k.č. 3612/3, Sopnica, oranica, površine 245 m², upisana u z.k.ul. 1126 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3592/1, Sopnica, livada, površine 402 m², upisana u z.k.ul. 1026 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3611/2, Sopnica, oranica, površine 74 m², upisana u z.k.ul. 1125 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3581/4, Hrvatica, livada, površine 137 m², upisana u z.k.ul. 1048 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3582/3, Hrvatica, livada, površine 362 m², upisana u z.k.ul. 1051 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3584/3, Hrvatica, livada, površine 99 m², upisana u z.k.ul. 1057 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3585/3, Hrvatica, livada, površine 199 m², upisana u z.k.ul. 1058 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3586/4, Hrvatica, oranica, površine 202 m², upisana u z.k.ul. 1059 k.o. Sesvete Novo, i z.k.č. 3591/5, Sopnica, livada, površine 271 m², upisana u z.k.ul. 1025 k.o. Sesvete Novo, sve u vlasništvu društva Sopnica građenje d.o.o. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 271;

- da je stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Ivan Čević, d.i.g. procjembenim elaboratima oznake 077/2021, 078/2021, 079/2021, 080/2021, 081/2021, 082/2021, 083/2021, 084/2021, 085/2021, 086/2021, 087/2021, 088/2021, 089/2021 i 090/2021, izrađenim u ožujku 2021., procijenio predmetne nekretnine u iznosu od 416,36 kn/m² što za površinu od 3792 m² iznosi ukupno 209.547,70 eura, odnosno 1.578.837,12 kuna (fiksni tečaj konverzije 7,53450 kuna),

- da je Procjeniteljsko povjerenstvo na 9. sjednici održanoj 24. ožujka 2022. jednoglasno prihvatilo procjembene elaborate oznake 077/2021, 078/2021, 079/2021, 080/2021, 081/2021, 082/2021, 083/2021, 084/2021, 085/2021, 086/2021, 087/2021, 088/2021, 089/2021 i 090/2021, te je za iste utvrdilo da su izrađeni u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015);

- da su Grad Zagreb i društvo Sopnica građenje d.o.o. iz Zagreba, Ulica Grada Vukovara 271, kao osiguravatelj sredstava, sklopili Ugovor o financiranju rješavanja imovinsko-pravnih odnosa uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju pristupne prometnice „ULICE 5“ na novoformiranoj k.č.br. 3592/1 k.o. Sesvete i dijela pristupne prometnice „ULICE 24“ na postojećoj k.č.br. 3661/1 k.o. Sesvete i na novoformiranoj k.č.br. 3596/2 k.o. Sesvete, u sklopu UPU Gospodarska zona Sesvete – sjever, obje s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI, reg. br. 128/22-II, od 8. prosinca 2022., i Ugovor o uređenju građevinskog zemljišta za izgradnju pristupne prometnice „ULICE 5“ na novoformiranoj k.č.br. 3592/1 k.o. Sesvete i dijela pristupne prometnice „ULICE 24“ na postojećoj

k.č.br. 3661/1 k.o. Sesvete i na novoformiranoj k.č.br. 3596/2 k.o. Sesvete, reg. br. 129/22-II, od 8. prosinca 2022., a kojim ugovorima je, čl. 2. istih utvrđeno da društvo Sopnica građenje d.o.o. planira izgradnju trgovačke građevine TC Sopnica na novoformiranoj k.č. 3580/3 k.o. Sesvete Novo i trgovačko-poslovne građevine TPG Sopnica na novoformiranoj k.č. 3590/1 k.o. Sesvete Novo;

- da se navedenim ugovorima društvo Sopnica građenje d.o.o. obvezalo financirati troškove rješavanja imovinsko-pravnih odnosa radi formiranja parcele prometnica i troškova uređenja građevinskog zemljišta potrebnog za izgradnju prometnica, a Grad Zagreb se obvezao plaćene troškove uređenja prometnica i vrijednost građevinskog zemljišta priznati osiguravatelju sredstava u iznos komunalnog doprinosa koji će biti utvrđen rješenjem o komunalnom doprinosu za izgradnju poslovne građevine TC Sopnica;

- da je člankom 4. Ugovora o financiranju rješavanja imovinsko-pravnih odnosa uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju pristupne prometnice „ULICE 5“ na novoformiranoj k.č.br. 3592/1 k.o. Sesvete i dijela pristupne prometnice „ULICE 24“ na postojećoj k.č.br. 3661/1 k.o. Sesvete i na novoformiranoj k.č.br. 3596/2 k.o. Sesvete, reg. br. 128/22-II, od 8. prosinca 2022., propisano da će Grad Zagreb plaćene troškove rješavanja imovinsko-pravnih odnosa odnosno plaćene troškove vrijednosti građevinskog zemljišta, priznati osiguravatelju sredstava u iznos komunalnog doprinosa koji će biti utvrđen rješenjem o komunalnom doprinosu za izgradnju građevine iz čl. 2. istog ugovora do visine komunalnog doprinosa koji se odnosi na izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture, a u slučajevima kada ukupni troškovi uređenja građevinskog zemljišta premašuju iznos komunalnog doprinosa koji će biti utvrđen za gradnju građevine kojoj služi ta komunalna infrastruktura izgradnja koje nije predviđena Programom, osiguravatelj sredstava će bespovratno financirati razliku troškova, sve sukladno čl. 46. Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/13, 16/14, 26/14, 2/15, 5/15 - pročišćeni tekst, 25/15, 5/18);

- da je Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Klasa: 350-06/22-003/5 od 3. ožujka 2022., dostavio izračun procijenjenih troškova komunalnog doprinosa za izgradnju poslovne građevine TC Sopnica na novoformiranoj z.k.č. 3580/3 k.o. Sesvete Novo, kojim je komunalni doprinos obračunat u ukupnom iznosu od 498.688,97 eura, odnosno 3.757.372,08 kuna (fiksni tečaj konverzije 7,53450 kuna);

- da se društvo Sopnica građenje d.o.o. dana 2. veljače 2023. očitovalo u svezi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu u obuhvatu izgradnje pristupnih prometnica „Ulice 5“ na novoformiranoj k.č.br. 3592/1 k.o. Sesvete i dijela pristupne prometnice „Ulice 24“ na postojećoj k.č.br. 3661/1 k.o. Sesvete i na novoformiranoj k.č.br. 3596/2 k.o. Sesvete, da pristaje na sklapanje ugovora s Gradom Zagrebom po kupoprodajnoj cijeni utvrđenoj procjembenim elaboratima izrađenim od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Ivana Čeočića, d.i.g. u ožujku 2021;

- da je Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, radi ishoda zaključka o kupnji predmetnih nekretnina, dostavio ispunjene i potpisane obrasce o procjeni fiskalnog učinka (IPFU obrasci) s potpisanim pozitivnim mišljenjem Gradskog ureda za financije, od 30. prosinca 2022;

- da je Gradska skupština Grada Zagreba, na ----- sjednici održanojdonijela Zaključak o sklapanju Ugovora, KLASA: ----- URBROJ: -----.

Članak 2.

Društvo Sopnica građenje d.o.o. prodaje, a Grad Zagreb kupuje nekretnine označene kao z.k.č. 3610, Sopnica, livada, površine 61 m2, upisana u z.k.ul. 1123 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3596/2, Sopnica, livada, površine 930 m2, upisana u z.k.ul. 1032 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3604/2, dvorište, Ulica Ljudevita Posavskog 17, površine 43 m2, upisana u z.k.ul. 7356 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3611/3, Sopnica, oranica, površine 725 m2, upisana u z.k.ul. 1125 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3612/2, Sopnica, oranica, površine 42 m2, upisana u z.k.ul. 1126 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3612/3, Sopnica, oranica, površine 245 m2, upisana u z.k.ul. 1126 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3592/1, Sopnica, livada, površine 402 m2, upisana u z.k.ul. 1026 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3611/2, Sopnica, oranica, površine 74 m2, upisana u z.k.ul. 1125 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3581/4, Hrvatica, livada, površine 137 m2, upisana u z.k.ul. 1048 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3582/3, Hrvatica, oranica, površine 362 m2, upisana u z.k.ul. 1051 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3584/3, Hrvatica, livada, površine 99 m2, upisana u z.k.ul. 1057 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3585/3, Hrvatica, livada, površine 199 m2, upisana u z.k.ul. 1058 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3586/4, Hrvatica, oranica, površine 202 m2, upisana u z.k.ul. 1059 k.o. Sesvete Novo, i

z.k.č. 3591/5, Sopnica, livada, površine 271 m2, upisana u z.k.ul. 1025 k.o. Sesvete Novo, za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 209.547,70 eura, odnosno 1.578.837,12 kuna (fiksni tečaj konverzije 7,53450 kuna).

Članak 3.

Grad Zagreb i društvo Sopnica građenje d.o.o. prebijaju po dospijeću međusobna potraživanja, i to društvo Sopnica građenje d.o.o. s naslova kupoprodaje, odnosno kupoprodajne cijene iz članka 2. ovog Ugovora, a Grad Zagreb s naslova komunalnog doprinosa, za izgradnju poslovne građevine TC Sopnica na novoformiranoj z.k.č. 3580/3 k.o. Sesvete Novo, koji će se utvrditi pravomoćnim rješenjem od strane Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, sve sukladno članku 4. Ugovora o financiranju rješavanja imovinsko-pravnih odnosa uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju pristupne prometnice „ULICE 5“ na novoformiranoj k.č.br. 3592/1 k.o. Sesvete i dijela pristupne prometnice „ULICE 24“ na postojećoj k.č.br. 3661/1 k.o. Sesvete i na novoformiranoj k.č.br. 3596/2 k.o. Sesvete u sklopu UPU Gospodarska zona Sesvete – sjever, obje s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI, reg. br. 128/22-II, od 8. prosinca 2022.

Iznosu kupoprodajne cijene iz točke 2. ovog Ugovora, koji se društvu Sopnica građenje d.o.o. priznaje u iznos komunalnog doprinosa, pribrajaju se i priznaju troškovi iz Ugovora o uređenju građevinskog zemljišta za izgradnju pristupne prometnice „ULICE 5“ na novoformiranoj k.č.br. 3592/1 k.o. Sesvete i dijela pristupne prometnice „ULICE 24“ na postojećoj k.č.br. 3661/1 k.o. Sesvete i na novoformiranoj k.č.br. 3596/2 k.o. Sesvete u sklopu UPU Gospodarska zona Sesvete – sjever, obje s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI, reg. br. 129/22-II, od 8. prosinca 2022. s tim da ukupno priznati iznos ne smije premašiti visinu komunalnog doprinosa za građevinu iz čl. 2. ovog Ugovora.

Članak 4.

Društvo Sopnica građenje d.o.o. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 271, OIB: 69992334729, dozvoljava Gradu Zagrebu, da temeljem ovog Ugovora, bez ikakvog njegovog daljnjeg pitanja i sudjelovanja, u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Sesvetama i katastru zemljišta, uknjiži svoje pravo vlasništva i korisništva na nekretninama označenim kao z.k.č. 3610, Sopnica, livada, površine 61 m², upisana u z.k.ul. 1123 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3596/2, Sopnica, livada, površine 930 m², upisana u z.k.ul. 1032 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3604/2, dvorište, Ulica Ljudevita Posavskog 17, površine 43 m², upisana u z.k.ul. 7356 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3611/3, Sopnica, oranica, površine 725 m², upisana u z.k.ul. 1125 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3612/2, Sopnica, oranica, površine 42 m², upisana u z.k.ul. 1126 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3612/3, Sopnica, oranica, površine 245 m², upisana u z.k.ul. 1126 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3592/1, Sopnica, livada, površine 402 m², upisana u z.k.ul. 1026 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3611/2, Sopnica, oranica, površine 74 m², upisana u z.k.ul. 1125 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3581/4, Hrvatica, livada, površine 137 m², upisana u z.k.ul. 1048 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3582/3, Hrvatica, oranica, površine 362 m², upisana u z.k.ul. 1051 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3584/3, Hrvatica, livada, površine 99 m², upisana u z.k.ul. 1057 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3585/3, Hrvatica, livada, površine 199 m², upisana u z.k.ul. 1058 k.o. Sesvete Novo, z.k.č. 3586/4, Hrvatica, oranica, površine 202 m², upisana u z.k.ul. 1059 k.o. Sesvete Novo, i z.k.č. 3591/5, Sopnica, livada, površine 271 m², upisana u z.k.ul. 1025 k.o. Sesvete Novo.

Članak 5.

Društvo Sopnica građenje d.o.o. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 271, OIB: 69992334729, se obvezuje da će, ukoliko ukupni troškovi uređenja građevinskog zemljišta premašuju iznos komunalnog doprinosa iz čl. 3. ovog Ugovora, bespovratno financirati razliku troškova.

Nakon izvršenog prijeboja iz čl. 3. ovog Ugovora, društvo Sopnica građenje d.o.o. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 271, OIB: 69992334729, odriče se bilo kakvih daljnjih potraživanja prema Gradu Zagrebu s naslova citiranih ugovora.

Članak 6.

Društvo Sopnica građenje d.o.o. jamči Gradu Zagrebu da je isključivi vlasnik nekretnina opisanih u čl. 2. ovoga Ugovora i da na istima nema neuknjiženih tereta, te se odriče prava pobijanja ovog Ugovora osobito zbog mana volje ili zbog prikrate.

Članak 7.

Društvo Sopnica građenje d.o.o. može prenijeti svoja prava i obveze iz navedenih ugovora o financiranju na drugu osobu samo ako je na istu prenio i vlasništvo nekretnine predviđene za izgradnju pristupne prometnice „ULICE 5“ na novoformiranoj k.č.br. 3592/1 k.o. Sesvete i dijela pristupne prometnice „ULICE 24“ na postojećoj k.č.br. 3661/1

k.o. Sesvete i na novoformiranoj k.č.br. 3596/2 k.o. Sesvete, u sklopu UPU Gospodarska zona Sesvete – sjever, obje s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI.

Članak 8.

Grad Zagreb stupa u posjed nekretnina navedenih u članku 2. ovog Ugovora, danom sklapanja ovog Ugovora.

Članak 9.

Grad Zagreb, kao jedinica lokalne samouprave, oslobođen je plaćanja poreza na promet nekretnina i ostalih pristojbi koje se plaćaju u slobodnom prometu, sukladno članku 13. Zakona o porezu na promet nekretnina.

Članak 10.

Troškove sklapanja ovoga ugovora, zemljišnoknjižne provedbe, provedbe u katastarskom operatu i druge eventualne troškove koji nastanu radi sklapanja ili provedbe ovog Ugovora, snosit će Grad Zagreb.

Članak 11.

Eventualne sporove ugovorne strane rješavat će sporazumno, a u slučaju nemogućnosti sporazuma, spor će rješavati stvarno nadležni sud u Zagrebu.

Članak 12.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 (dva) primjerka, te ga ugovorne strane vlastoručno potpisuju u znak prihvatanja prava i obveza.

Jedan originalni primjerak iz prethodnog stavka ostaje za potrebe javnog bilježnika, drugi originalni primjerak preuzima Grad Zagreb, dok društvo Sopnica građenje d.o.o. za svoje potrebe preuzima ovjerenu presliku ovog Ugovora.

U Zagrebu, _____ 2023.

KLASA: 944-01/22-001/367
URBROJ: 251-14-12-1/004-23-

SOPNICA GRAĐENJE d.o.o.
direktor

Jakov Pinjuh

ZA GRAD ZAGREB
GRADONAČELNIK

Tomislav Tomašević, mag. pol.