

GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937, što ga zastupa gradonačelnik Grada Zagreba, Tomislav Tomašević, mag. pol., kao prodavatelj

i

BAOTIĆ d.d., Zagreb, Maksimirska cesta 282, OIB: 64453957424, koje zastupa direktor, Darko Brozović

kao kupac

sklapaju

UGOVOR O KUPOPRODAJI S OBROČNOM OTPLATOM CIJENE

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- da je Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje izdao rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I 350-05/2012-007/220, URBROJ: 251-13-21-1/007-15-24 od 6. studenog 2015. godine, pravomoćno dana 4. prosinca 2015. godine, kojim se ozakonjuje nezakonito rekonstruirana poslovna zgrada i dvije nezakonito izgrađene poslovne zgrade izgrađene na k.č.br. 1/7 k.o. Peščenica, u Zagrebu, Mandlova 1/A, sukladno Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama;

- da je na temelju prethodno navedenog rješenja o izvedenom stanju, Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje izdao rješenje o utvrđivanju građevne čestice KLASA: UP/I-350-05/22-005/71, URBROJ: 251-10-21-1/024-22-7 od 25. kolovoza 2022. godine, pravomoćno dana 16. rujna 2022. godine, kojim se utvrđuje da građevnu česticu postojeće rekonstruirane poslovne zgrade (autopraonica i zgrada za tehnički pregled), poslovne zgrade (porta) i poslovne zgrade (zgrada za prodaju rabljenih vozila), u Zagrebu, Mandlova ulica, čini k.č.br. 1/7 k.o. Peščenica, čiji su oblik i veličina prikazani na izvodu iz katastarskog plana OSS evidencijski broj: 176856/2022 od 18. veljače 2022. godine izrađenom po ovlaštenom inženjeru geodezije Sandri Bačić, koji je sastavni dio rješenja, sukladno Zakonu o prostornom uređenju;

- da je u gore navedenom rješenju o utvrđivanju građevne čestice navedeno da se prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13 i 9/16) predmetna čestica nalazi unutar zone gospodarske namjene - poslovne (planska oznaka K1), na području primjene urbanog pravila 2.10. - „Uređenje, zaštita i obnova kompleksa jedne namjene“;

- da je na temelju navedenog pravomoćnog rješenja o utvrđivanju građevne čestice izrađen geodetski elaborat RN-64/2023 k.o. Peščenica, potvrđen od Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove i Gradskog ureda obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, kojim se formira nova građevna čestica označena kao z.k.č.br. 7712/8 k.o. Grad Zagreb, površine 11936 m², od cijele z.k.č.br. 7712/8 k.o. Grad Zagreb, površine 9757 m² i cijele z.k.č.br. 7712/57 k.o. Grad Zagreb, površine 3357 m² (razlika u

površini čestica sukladno članku 93. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 112/18 i 39/22));

- da je z.k.č.br. 7712/8 k.o. Grad Zagreb, dvorište, Ulica Dragutina Mandla, površine 9757 m², upisana u z.k.ul. 22844 k.o. Grad Zagreb kao vlasništvo društva BAOTIĆ d.d.;

- da je z.k.č.br. 7712/57 k.o. Grad Zagreb, gospodarsko dvorište, Ulica Dragutina Mandla, površine 3357 m², upisana u z.k.ul. 25713 k.o. Grad Zagreb kao vlasništvo Grada Zagreba;

- da predmetna z.k.č.br. 7712/57 k.o. Grad Zagreb prema stanju u katastarskom operatu odgovara dijelu k.č.br. 1/7 k.o. Peščenica, poslovna zgrada, Ulica Dragutina Mandla 1B, površine 1496 m², poslovna zgrada, površine 30 m², poslovna zgrada, površine 10 m² i gospodarsko dvorište, površine 10400 m², ukupne površine 11936 m², upisanoj u posjedovni list 4181 kao korisništvo društva Autokuća Baotić d.o.o.;

- da je upisani korisnik k.č.br. 1/7 k.o. Peščenica, društvo Autokuća Baotić d.o.o., dalo suglasnost društvu BAOTIĆ d.d., drugom društvu iz Baotić grupe, koji u naravi koristi navedenu česticu već dugi niz godina, da isto otkupi predmetnu z.k.č.br. 7712/57 k.o. Grad Zagreb od Grada Zagreba kao i da nakon kupnje postane isključivi vlasnik novoformirane z.k.č.br. 7712/8 k.o. Grad Zagreb, površine 11936 m²;

- da je stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, IvNe građevina d.o.o. izradio procjembeni elaborat broj 79/GZ/Z/2023 od 29. prosinca 2023. godine prema kojemu tržišna vrijednost zemljišta oznake z.k.č.br. 7712/57 k.o. Grad Zagreb iznosi 298,58 eura/m², što za ukupno 3357 m² iznosi ukupno 1.002.333,06 eura odnosno prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH od 8. svibnja 2023. godine zaokruženo 1.000.000,00 eura;

- da je Procjeniteljsko povjerenstvo na 11. sjednici održanoj 27. ožujka 2024. godine razmatralo procjembeni elaborat broj 79/GZ/Z/2023 od 29. prosinca 2023. godine te jednoglasnom odlukom donijelo zaključak o prihvatanju elaborata;

- da je sukladno članku 69a. Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/13, 16/14, 26/14, 2/15, 5/15-pročišćeni tekst, 25/15 i 5/18) društvo BAOTIĆ d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Maksimirska cesta 282, podnio zahtjev da se odobri obročna otpлата iznosa od 1.000.000,00 eura u 10 obroka (jedan obrok godišnje);

- da je Grad Zagreb sukladno članku 176. stavku 1. točki 3. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), dužan na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine odnosno investitora zgrade po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada;

- da je Gradska skupština Grada Zagreba _____ donijela Zaključak o prodaji zemljišta, KLASA: _____, URBROJ: _____.

Članak 2.

Grad Zagreb prodaje, a društvo BAOTIĆ d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Maksimirska cesta 282, kupuje zemljište oznake z.k.č.br. 7712/57 k.o. Grad Zagreb, gospodarsko dvorište, Ulica Dragutina Mandla, površine 3357 m², upisane u z.k.ul. 25713 k.o. Grad Zagreb kao vlasništvo Grada Zagreba, radi formiranja nove građevne čestice označene kao z.k.č.br. 7712/8 k.o. Grad Zagreb, površine 11936 m², sukladno geodetskom elaboratu RN-64/2023 k.o. Peščenica izrađenom u skladu s pravomoćnim rješenjem o utvrđivanju građevne čestice KLASA: UP/I-350-05/22-005/71, URBROJ: 251-10-21-1/024-22-7 od 25. kolovoza 2022. godine i pravomoćnim rješenjem o izvedenom stanju KLASA: UP/I 350-05/2012-007/220,

URBROJ: 251-13-21-1/007-15-24 od 6. studenog 2015. godine, za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 1.000.000,00 eura (slovima: milijun eura).

Članak 3.

Društvo BAOTIĆ d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Maksimirska cesta 282, obvezuje se kupoprodajnu cijenu iz članka 2. ovoga ugovora platiti Gradu Zagrebu obročno u 10 obroka (jedan obrok godišnje), pri čemu prvi obrok u iznosu od 100.000,00 eura dospijeva na naplatu u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji, a preostalih 9 obroka uvećanih za kamatnu stopu u iznosu od 4,5% godišnje, koji iznose 123.817,02 eura godišnje, na račun proračuna Grada Zagreba IBAN broj: HR3423600001813300007, model HR28, poziv na broj 7889-116-_____ - _____, sukladno otplatnom planu koji je sastavni dio ovog ugovora.

Na dospjeli neplaćeni iznos kupoprodajne cijene plaća se zakonska zatezna kamata.

U slučaju da kupac ne plati četiri uzastopna obroka kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka, cjelokupni iznos kupoprodajne cijene dospijeva na naplatu.

U slučaju neispunjenja ugovornih obveza iz prethodnih stavaka, ugovor se raskida.

Članak 4.

Grad Zagreb dozvoljava društvu BAOTIĆ d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Maksimirska cesta 282, da bez ikakva njegova daljnjeg pitanja i sudjelovanja, u zemljišnoj knjizi nadležnog suda i katastru zemljišta upiše svoje pravo vlasništva, odnosno korisništva na zemljištu oznake z.k.č.br. 7712/57 k.o. Grad Zagreb, gospodarsko dvorište, Ulica Dragutina Mandla, površine 3357 m², upisanoj u z.k.ul. 25713 k.o. Grad Zagreb odnosno na novoformiranoj građevnoj čestici označenoj kao z.k.č.br. 7712/8 k.o. Grad Zagreb, površine 11936 m², sukladno geodetskom elaboratu RN-64/2023 k.o. Peščenica, uz istodoban upis založnog prava u korist Grada Zagreba u visini kupoprodajne cijene u iznosu od 1.000.000,00 eura uvećane za kamatnu stopu u iznosu od 4,5 % godišnje temeljem ovog ugovora i potvrde Grada Zagreba da je prvi obrok kupoprodajne cijene plaćen.

Društvo BAOTIĆ d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Maksimirska cesta 282, dozvoljava Gradu Zagrebu, da bez ikakva njegova daljnjeg pitanja i sudjelovanja, u zemljišnoj knjizi nadležnog suda upiše, temeljem ovog ugovora, založno pravo u korist Grada Zagreba, na novoformiranoj građevnoj čestici označenoj kao z z.k.č.br. 7712/8 k.o. Grad Zagreb, površine 11936 m², odnosno na objektu za koji je izdano rješenje o izvedenom stanju i rješenje o utvrđivanju građevne čestice koja su opisana u članku 1. ovog ugovora, u visini kupoprodajne cijene u iznosu od 1.000.000,00 eura uvećane za kamatnu stopu u iznosu od 4,5 % godišnje.

Po isplati zadnjeg obroka kupoprodajne cijene iz članka 3. ovog ugovora, Grad Zagreb će izdati brisovno očitovanje o brisanju upisanog prava zalogu.

Članak 5.

Društvo BAOTIĆ d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Maksimirska cesta 282, odriče se prava potraživanja naknade štete u slučaju raskida ugovora o kupoprodaji zbog pravnih nedostataka na kupljenoj nekretnini te neće tražiti naknadu štete ako bi mu ona bila izazvana sudskim postupkom protiv bespravnog korisnika zemljišta, odnosno neće tražiti naknadu eventualne

štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava vlasništva na kupljenoj nekretnini ili nemogućnosti uknjižbe nekretnine.

Članak 6.

U slučaju daljnjega stvarnopravnog raspolaganja nekretninom opisanom u članku 2. ovog ugovora ima se smatrati da treća osoba nije bila u dobroj vjeri ako prilikom sklapanja ugovora prethodno nije utvrdila da je kupoprodajna cijena iz članka 2. ovog ugovora u cijelosti plaćena.

Članak 7.

Ugovorne obveze iz članaka 3., 4., 5. i 6. smatraju se bitnim sastojcima ovog ugovora.

Članak 8.

Porez na promet nekretnina, druge poreze, te eventualne pristojbe snosit će društvo BAOTIĆ d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Maksimirska cesta 282.

Sve troškove u svezi sa sklapanjem ovog ugovora, troškove zemljišnoknjižne provedbe, provedbe u katastarskom operatu i slično, snosit će društvo BAOTIĆ d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Maksimirska cesta 282.

Članak 9.

U slučaju spora stvarno je nadležan Općinski građanski sud u Zagrebu.

Članak 10.

Ovaj ugovor sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka.

U Zagrebu, _____.

KLASA: 944-01/22-001/1125
URBROJ: 251-11-11/009-24-

BAOTIĆ d.d.
direktor

Darko Brozović

GRADONAČELNIK
GRADA ZAGREBA

Tomislav Tomašević, mag. pol.