

GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937, koji zastupa gradonačelnik Tomislav Tomašević, mag. pol., kao prodavatelj-----

i-----

ISLAMSKA ZAJEDNICA U HRVATSKOJ - MEDŽLIS ISLAMSKE ZAJEDNICE ZAGREB, Zagreb, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, OIB: 59784181635, koju zastupa mr. sc. Nermin Botonjić, predsjednik Izvršnog odbora, kao kupac-----

sklapaju-----

UGOVOR O KUPOPRODAJI S OBROČNOM OTPLATOM CIJENE

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:-----

- da su Ugovorom o pripremi zemljišta i izgradnji dijela komunalnih objekata – Borovje, reg. broj: 3504/81 od 20. ožujka 1981., sklopljenim između Islamske vjerske zajednice u Zagrebu, Zagreb, Tomašićeva 12, kao investitora i Udružene samoupravne interesne zajednice komunalnih djelatnosti Zagreba, regulirana međusobna prava i obveze u pogledu pripreme zemljišta i izgradnje dijela komunalnih objekata za izgradnju džamije u Borovju, na k.č. 663/2 k.o. Žitnjak, u površini 9229 m², odnosno prema zemljišnoj knjizi z.k.č. 6098/25 k.o. Zagreb te je točkom VIII. predmetnog Ugovora određeno da se investitor obvezuje doznačiti na račun USIZA-a KDZ iznos od 873.770,00 dinara te je navedeni iznos i uplaćen, što je vidljivo iz uplatnice od 24. ožujka 1981.;-----

- da je Rješenjem Skupštine Općine Peščenica, Komisije za uzimanje neizgrađenog građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjih vlasnika ili korisnika i davanje tog zemljišta na korištenje, broj: UP/I-05/3-918/2-81 od 5. lipnja 1981. Islamskoj vjerskoj zajednici iz Zagreba, Tomašićeva 12 neposrednom pogodbom dodijeljeno na korištenje nacionalizirano neizgrađeno građevinsko zemljište, k.č. 663/2 k.o. Žitnjak, površine 9229 m², odnosno z.k.č. 6098/25 k.o. Zagreb, površine 2566 čhv, radi izgradnje džamije u Borovju, uz naknadu troškova pripreme zemljišta i izgradnje dijela komunalnih objekata za izgradnju džamije, u iznosu od 873.770,00 dinara, prema Ugovoru, reg. broj: 3504/81 od 20. ožujka 1981.;-----

- da je Rješenjem Skupštine Općine Peščenica, Komisije za uzimanje neizgrađenog građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjih vlasnika ili korisnika i davanje tog zemljišta na korištenje, broj: UP/I-05/3-272/4-87 od 19. ožujka 1987., pravomoćnim 2. rujna 1987. te Zaključkom o ispravku grešaka u dispozitivu predmetnog rješenja, KLASA: UP/I-05/3-272/5-1987 od 2. travnja 1987., donesenim povodom zahtjeva Islamske zajednice od 2. veljače 1987., kojim je zatražila dodjelu građevinskog zemljišta u svrhu legalizacije već sagrađenog objekta džamije, Općina Peščenica dala na korištenje neposrednom pogodbom Islamskoj zajednici iz Zagreba, Tomašićeva 12, građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu, označeno kao z.k.č. 6098/27 k.o. Grad Zagreb, odnosno k.č. 663/2 k.o. Peščenica, površine 9235 m² ili 967 čhv, a radi izgradnje vjerskog objekta džamije te je stupanjem na snagu predmetnog Rješenja, Rješenje o dodjeli, broj: UP/I-05/3-918/2-81 od 5. lipnja 1981. stavljeno izvan snage;-----

- da je točkom II. prethodno navedenog Rješenja, broj: UP/I-05/3-272/4-87 od 19. ožujka 1987. određeno da je po pravomoćnosti Rješenja Islamska zajednica kao investitor

džamije dužna sa SO Peščenica zaključiti konačni ugovor o međusobnim pravima i obvezama u skladu s čl. 44. Zakona o građevinskom zemljištu, dok je točkom III. određeno da će se uknjižba prava vlasništva predmetnog zemljišta na Islamsku zajednicu izvršiti na temelju konačnog ugovora o međusobnim pravima i obvezama, do sklapanja kojeg nikad nije došlo;---

- da je Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Drugi područni odsjek za graditeljstvo izdao Rješenje o izvedenom stanju, KLASA: UP/I 350-05/2013-007/1, URBROJ: 251-13-22-3/006-17-15 od 19. svibnja 2017., pravomoćno 15. lipnja 2017., kojim se ozakonjuje nezakonito rekonstruirana zgrada javne namjene – Zagrebačka džamija – Islamski centar u Zagrebu, izgrađena na k.č. 663/2 k.o. Žitnjak, u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, u skladu sa Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama;-----

- da je na temelju prethodno navedenog Rješenja o izvedenom stanju, Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje izdao Rješenje o utvrđivanju građevne čestice, KLASA: UP/I-350-05/17-005/1047, URBROJ: 251-13-21-1/031-18-9 od 23. veljače 2018., pravomoćno 15. ožujka 2018., kojim se određuje da građevnu česticu postojeće zgrade javne namjene – džamije čini k.č. 663/2 k.o. Žitnjak, u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, čiji su oblik i veličina prikazani na izvodu iz katastarskog plana KLASA: 935-06/17-01/11500, URBROJ: 251-15-02-2-17-2 od 28. studenog 2017., koji je izradio ovlaštenu inženjer geodezije Kristijan Krznarić, dipl. ing. geod., koji je sastavni dio Rješenja, u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju;-----

- da je z.k.č. 6098/428, dvorište, površine 3911 m², džamija, Zagreb, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, površine 4687 m², ukupne površine 8598 m², upisana u z.k.ul. 50057 k.o. Grad Zagreb kao vlasništvo Grada Zagreba te prema stanju u katastarskom operatu odgovara k.č. 663/2, džamija, Zagreb, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, površine 4687 m², dvorište, površine 3911 m², ukupne površine 8598 m², upisanoj u posjedovnom listu 2489 k.o. Žitnjak kao korisništvo Islamske zajednice Zagrebačka džamija, Gavellina ulica, Zagreb;-----

- da je predmet prodaje zemljište ispod ozakonjenog objekta-džamije te zemljište utvrđeno Rješenjem o utvrđivanju građevne čestice kao građevna čestica ozakonjenog objekta, označeno kao z.k.č. 6098/428 k.o. Grad Zagreb, ukupne površine 8598 m², s obzirom na to da je u skladu s člankom 176., stavkom 1., točkom 3. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) Grad Zagreb dužan prodati zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju;-----

- da je stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Nedjeljka Čengija, dipl. inž. građ. iz društva IvNe građevina d.o.o., Zagreb, Lastovska 2a, izradila Procjembeni elaborat, oznake: 54/Z/2024 od 15. listopada 2024. te Dopunu Procjembenog elaborata, oznake: 54/Z/2024-dopuna od 3. prosinca 2024., za koju je Procjeniteljsko povjerenstvo na 42. sjednici održanoj 12. prosinca 2024. utvrdilo da je izrađena u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, a prema kojoj tržišna vrijednost k.č. 663/2 k.o. Žitnjak, površine 8598 m², iznosi 465.000,00 eura (54,06 eura/m²);-----

- da je Odjel za financijske poslove Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje dopisom, KLASA: 401-03/24-001/124600, URBROJ: 251-11-02/001-24-2 od 17. prosinca 2024. dostavio izračun revalorizacije prema srednjem tečaju HNB-a iznosa od 873.770,00 dinara, a koji je Islamska vjerska zajednica uplatila prema Ugovoru o pripremi zemljišta i izgradnji dijela komunalnih objekata – Borovje, reg. broj: 3504/81 od 20. ožujka 1981., koji iznosi 29.104,33 eura, a koji će se odbiti od utvrđene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine označene kao z.k.č. 6098/428 k.o. Grad Zagreb (465.000,00 eura), odnosno uračunat će se u kupoprodajnu cijenu, što iznosi 435.895,67 eura;-----

- da je Grad Zagreb u skladu s člankom 176., stavkom 1., točkom 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 Islamska zajednica u Hrvatskoj - Medžlis Islamske zajednice Zagreb, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, Zagreb, podneskom od 10. ožujka 2025. iskazala suglasnost s utvrđenom tržišnom cijenom zemljišta, odnosno suglasila se sa sklapanjem ugovora o kupoprodaji, te 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) podnijela zahtjev da joj se odobri obročna otplata iznosa od 435.895,67 eura u 120 mjesečnih obroka s kamatnom stopom u iznosu od 4,5 %, počevši od dospijeca prvog obroka;-----

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

Članak 2.

Grad Zagreb prodaje, a Islamska zajednica u Hrvatskoj - Medžlis Islamske zajednice Zagreb, Zagreb, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, kupuje zemljište, i to građevinsko zemljište ispod ozakonjenog objekta - zgrade javne namjene – Zagrebačke džamije – Islamskog centra, u Zagrebu, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1 i građevinsko zemljište utvrđeno pravomoćnim Rješenjem o utvrđivanju građevne čestice, KLASA: UP/I-350-05/17-005/1047, URBROJ: 251-13-21-1/031-18-9 od 23. veljače 2018., označeno kao z.k.č. 6098/428, dvorište, površine 3911 m², džamija, Zagreb, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, površine 4687 m², ukupne površine 8598 m², upisano u z.k.ul. 50057 k.o. Grad Zagreb kao vlasništvo Grada Zagreba, u skladu s pravomoćnim Rješenjem o izvedenom stanju, KLASA: UP/I 350-05/2013-007/1, URBROJ: 251-13-22-3/006-17-15 od 19. svibnja 2017. i pravomoćnim Rješenjem o utvrđivanju građevne čestice, KLASA: UP/I-350-05/17-005/1047, URBROJ: 251-13-21-1/031-18-9 od 23. veljače 2018., za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 465.000,00 eura (slovima: četiristošezdesetpettisućaeura).-----

Članak 3.

Islamska zajednica u Hrvatskoj - Medžlis Islamske zajednice Zagreb, Zagreb, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, je na temelju Ugovora o pripremi zemljišta i izgradnji dijela komunalnih objekata – Borovje, reg. broj: 3504/81 od 20. ožujka 1981. platila za nekretninu opisanu u članku 2. ovog ugovora iznos od 873.770,00 dinara, a koji iznos revaloriziran prema srednjem tečaju HNB-a iznosi 29.104,33 eura, što se uračunava u kupoprodajnu cijenu.-----

Ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 435.895,67 eura (slovima: četiristotridesetpettisuća osamstodešesetpettisućaeura) Islamska zajednica u Hrvatskoj - Medžlis Islamske zajednice Zagreb, Zagreb, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, obvezuje se platiti Gradu Zagrebu obročno u 120 mjesečnih obroka, pri čemu prvi obrok u iznosu od 3.632,39 eura dospijeva na naplatu u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji, dok preostalih 119 obroka, uvećanih za kamatnu stopu u iznosu od 4,5 % godišnje, u iznosu od 4.509,73 eura dospijevaju svakog sljedećeg mjeseca na dan koji brojčano odgovara danu na koji je dospio prvi obrok, 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 Islamskoj zajednici u Hrvatskoj - Medžlisi Islamske zajednice Zagreb, Zagreb, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, da bez ikakvog njegovog daljnjeg pitanja i sudjelovanja, u zemljišnoj knjizi nadležnog suda i katastru zemljišta upiše svoje pravo vlasništva, odnosno korisništva na z.k.č. 6098/428, dvorište, površine 3911 m², džamija, Zagreb, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, površine 4687 m², ukupne površine 8598 m², upisanoj u z.k.ul. 50057 k.o. Grad Zagreb kao vlasništvo Grada Zagreba, uz istodoban upis založnog prava u korist Grada Zagreba u iznosu od 435.895,67 eura uvećano za kamatnu stopu u iznosu od 4,5 % godišnje, na temelju ovog ugovora i potvrde Grada Zagreba da je prvi obrok kupoprodajne cijene plaćen.-----

Islamska zajednica u Hrvatskoj - Medžlis Islamske zajednice Zagreb, Zagreb, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, dozvoljava Gradu Zagrebu, da bez ikakvog njezinog daljnjeg pitanja i sudjelovanja, u zemljišnoj knjizi nadležnog suda upiše, na temelju ovog ugovora, založno pravo u korist Grada Zagreba, na z.k.č. 6098/428, dvorište, površine 3911 m², džamija, Zagreb, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, površine 4687 m², ukupne površine 8598 m², upisanoj u z.k.ul. 50057 k.o. Grad Zagreb i izgrađenom objektu za koji je izdano rješenje o utvrđivanju građevne čestice odnosno rješenje o izvedenom stanju, opisanom u članku 1. ovog ugovora, u iznosu od 435.895,67 eura uvećano 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 zalog.-----

Članak 5.

Islamska zajednica u Hrvatskoj - Medžlis Islamske zajednice Zagreb, Zagreb, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, upoznata je s činjenicom da su u z.k.ul. 50057 k.o. Grad Zagreb, u koji je upisana z.k.č. 6098/428 k.o. Grad Zagreb, upisane aktivne plombe pod brojevima Z-28802/2019 od 10. lipnja 2019., Z-28885/2022 od 23. svibnja 2022. i Z-28634/2023 od 23. svibnja 2023., da su u vlastovnici (B) z.k.ul. 50057 k.o. Grad Zagreb pod brojem Z-25125/2014 od 6. lipnja 2014. i pod brojem Z-70144/2017 od 28. prosinca 2017. upisane zabilježbe otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka i prijava u ispravnom postupku te da su u teretovnici (C) istog z.k. uložka pod brojem Z-17864/90 od 26. studenog 1990. i pod brojem Z-14824/93 od 17. studenog 1993., upisane zabilježbe prava služnosti te se odriče prava potraživati od Grada Zagreba naknadu bilo kojeg oblika štete koju bi eventualno mogla pretrpjeti zbog navedenih zabilježbi, odnosno zbog dugotrajnosti ili nemogućnosti uknjižbe prava vlasništva.-----

Članak 6.

Islamska zajednica u Hrvatskoj - Medžlis Islamske zajednice Zagreb, Zagreb, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, odriče se prava potraživanja naknade štete u slučaju raskida kupoprodajnog ugovora zbog pravnih nedostataka na kupljenoj nekretnini te neće tražiti naknadu štete ako bi ona bila izazvana sudskim postupkom protiv bespravnog korisnika zemljišta, odnosno neće tražiti naknadu eventualne štete koju bi trpjela zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava vlasništva na kupljenoj nekretnini ili nemogućnosti uknjižbe nekretnine.-----

Članak 7.

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 8.

Ugovorne obveze iz članaka 3., 4., 6. i 7. smatraju se bitnim sastojcima ugovora.-----

Članak 9.

Porez na promet nekretnina, druge poreze, te eventualne pristojbe snosit će Islamska zajednica u Hrvatskoj - Medžlis Islamske zajednice Zagreb, Zagreb, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1.-----

Sve troškove u vezi sa sklapanjem ovog ugovora, troškove zemljišnoknjižne provedbe, provedbe u katastarskom operatu i slično, snosit će Islamska zajednica u Hrvatskoj - Medžlis Islamske zajednice Zagreb, Zagreb, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1.-----

Članak 10.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se ovaj Ugovor, po njegovoj solemnizaciji kod javnog bilježnika, smatrati ovršnim javnobilježničkim aktom u skladu s člankom 54. Zakona o javnom bilježništvu i imati će učinak ovršne isprave sukladno članku 23. Ovršnog zakona.-----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je javni bilježnik, na pisani zahtjev Grada Zagreba, u kojem Grad Zagreb potvrdi da Islamska zajednica u Hrvatskoj - Medžlis Islamske zajednice Zagreb, Zagreb, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1, nije podmirila dospelu obvezu iz članka 3. ovog Ugovora i tom zahtjevu priloži ovjereni izvadak iz poslovnih knjiga, bez ikakve druge suglasnosti ili odobrenja ovlašten staviti klauzulu ovršnosti na ovaj Ugovor.-----

Islamska zajednica u Hrvatskoj - Medžlis Islamske zajednice Zagreb, Zagreb, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1 ovime neopozivo izjavljuje da se ovaj Ugovor ima smatrati ovršnom ispravom radi naplate potraživanja Grada Zagreba prema Islamskoj zajednici u Hrvatskoj - Medžlisu Islamske zajednice Zagreb, Zagreb, Prilaz Safvet-bega Bašagića 1 iz članka 3. ovog Ugovora te da Grad Zagreb radi naplate potraživanja, a sve uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate, kao i za troškove postupka pred javnim bilježnikom i eventualne sudske troškove, može neposredno provesti ovrhu na njezinim računima i novčanim sredstvima kod bilo koje banke ili drugog subjekta koji obavlja poslove platnog prometa.-----

Članak 11.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor smatra sklopljenim u trenutku kad ga po osobama ovlaštenim za zastupanje potpišu obje ugovorne strane.-----

Članak 12.

U slučaju spora nadležan je stvarno nadležni sud u Zagrebu.-----

Članak 13.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 7 (sedam) istovjetnih primjeraka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 3 (tri) primjerka, a 1 (jedan) ostaje javnom bilježniku.-----

Članak 14.

Ugovorne su strane pročitale ovaj Ugovor, iskazale da su ga razumjele te u znak da isti predstavlja pravilan izraz njihovih pravih volja i rezultata pregovora, u znak prihvata prava i obveza iz istog potpisuju Ugovor po osobama ovlaštenim za zastupanje.-----

U Zagrebu, _____ 2025.

KLASA: 944-13/13-001/61
URBROJ: 251-11-11/008-25-

ISLAMSKA ZAJEDNICA U
HRVATSKOJ – MEDŽLIS
ISLAMSKJE ZAJEDNICE
ZAGREB

GRADONAČELNIK
GRADA ZAGREBA

Tomislav Tomašević, mag. pol.

predsjednik Izvršnog odbora

mr. sc. Nermin Botonjić