



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA



OPĆINA PISAROVINA
Općinsko vijeće

Na temelju članka 17. Statuta Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ broj 3/18, 3/20, 1/21 i 2/25) u svezi s člankom 391. 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, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), Općinsko vijeće Općine Pisarovina na svojoj 3. sjednici, održanoj dana __.09.2025. godine, donosi sljedeći

ZAKLJUČAK
o davanju suglasnosti na sklapanje
Aneksa Ugovora o kupoprodaji zemljišta

I.

Općina Pisarovina kao Prodavatelj i tvrtka MP-VENTILACIJSKI SISTEMI d.o.o. za usluge, OIB: 34013881415, Donja Kupčina 255, 10451 Pisarovina, kao Kupac, su dana 02. studenog 2023. godine sklopili Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-09/19-90/4, URBROJ: 238-21-04-23-3; dalje u tekstu: Ugovor) kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1891/3 – Pisarovina, Karlovačka, livada, u površini od 2.396 m², upisano u Zk.ul.br. 2283 (prethodno 1891), k.o. Pisarovina II.

II.

Općinskom načelniku Općine Pisarovina daje se suglasnost na sklapanje Aneksa ugovora iz točke I. ovog Zaključka, kojim će se produžiti rok izgradnje poslovnog objekta za dodatnu 1 (jednu) godinu, računajući od dana sklapanja Aneksa ugovora.

III.

Prijedlog Aneksa ugovora o kupoprodaji zemljišta nalazi se u prilogu ovog Zaključka te čini njegov sastavni dio.

IV.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u Službenim novinama Općine Pisarovina.

Obrazloženje

Općina Pisarovina, Trg hrvatskih velikana 1, zastupana po Općinskom načelniku Tomi Kovačić (dalje u tekstu: Prodavatelj) i MP-VENTILACIJSKI SISTEMI d.o.o. za usluge, OIB: 3401381415, Donja Kupčina 255, 10451 Pisarovina, kao Kupac (dalje u tekstu: Kupac) sklopili su dana 02. studenog 2023. godine Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-09/19-90/4, URBROJ: 238-21-04-23-3; dalje u tekstu: Ugovor) kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1891/3 – Pisarovina, Karlovačka, livada, u površini od 2.396 m², upisano u Zk.ul.br. 2283 (prethodno 1891), k.o. Pisarovina II.

Temeljem navedenog Ugovora Kupac se obvezao da će na predmetnom zemljištu izgraditi proizvodno-skladišni prostor za preradu lima i proizvodnju opreme za ventilaciju, klimatizaciju i grijanje, sukladno svojoj ponudi od dana 24.09.2019. godine, te da će isti staviti u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti koja je ekološki sigurna i prilagođena europskim standardima u roku dvije (2) godine od dana sklapanja Ugovora.

Dana 26. kolovoza 2025. godine, Kupac je Općini Pisarovina podnio pisani zahtjev za produljenje roka ispunjenja navedene ugovorne obveze. U zahtjevu je obrazloženo da je do zastoja u planiranoj dinamici radova došlo zbog poteškoća u pronalasku izvođača radova unutar predviđenih rokova. Kupac navodi da je u međuvremenu ugovorio izvođenje radova te da je njihov početak predviđen za rujan 2025. godine. Prema dostavljenom planu, završetak građevinskih radova očekuje se do kraja 2025. godine, dok bi opremanje objekta i njegovo stavljanje u funkciju uslijedilo do kraja 2026. godine. Slijedom navedenog, Kupac traži produljenje ugovornog roka za dodatnih godinu dana.

Iz uvida u službenu dokumentaciju proizlazi da je za predmetnu investiciju već izdana Građevinska dozvola (KLASA: UP/I-361-03/23-01/000042, URBROJ: 238-18-05/1-24-0015) dana 31. srpnja 2024. godine, što potvrđuje ozbiljnost namjere Kupca u realizaciji ugovorenog projekta.

Uzimajući u obzir sve okolnosti slučaja, a posebno činjenicu da je investicija u postupku realizacije i da Kupac raspolaže valjanom građevinskom dozvolom, ocijenjeno je opravdanim i svrhovitim omogućiti sklapanje Aneksa Ugovora kojim bi se produljio rok izvršenja ugovornih obveza. Na taj način Kupcu se osigurava razuman i primjeren dodatni rok za dovršetak preostalih obveza, uz istodobno očuvanje interesa Općine Pisarovina kao ugovorne strane te realizaciju planiranog gospodarskog projekta u Poduzetničkoj zoni Pisarovina.

KLASA:

URBROJ:

Pisarovina, ____ .09.2025. godine

OPĆINSKO VIJEĆE

**Predsjednica
Senka Pucak**

PRIJEDLOG

Na temelju Zaključka Općinskog vijeća o davanju suglasnosti na sklapanje II Aneksa ugovora o kupoprodaji zemljišta od __.09.2025. godine („Službene novine Općine Pisarovina“ broj 12/25), te na temelju članka 40. Statuta Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ broj 3/18, 3/20, 1/21 i 2/25),

OPĆINA PISAROVINA, OIB: 36826343678, Trg hrvatskih velikana 1, 10451 Pisarovina, koju zastupa načelnik Mihovil Braim, bacc.ing.aedif. (*u daljem tekstu: Prodavatelj*),

I

MP-VENTILACIJSKI SISTEMI d.o.o. za usluge, OIB: 34013881415, Donja Kupčina 255, 10451 Pisarovina, koje zastupa direktor Nenad Matas (*u daljem tekstu: Kupac*)

zaključili su

ANEKS UGOVORA O KUPOPRODAJI ZEMLJIŠTA

Članak 1.

Ugovorne strane utvrđuju kako su 02. studenog 2023. godine sklopili Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-09/19-90/4, URBROJ: 238-21-04-23-3; dalje u tekstu: Ugovor) kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1891/3 – Pisarovina, Karlovačka, livada, u površini od 2.396 m², upisano u Zk.ul.br. 2283 (prethodno 1891), k.o. Pisarovina II.

Članak 2.

Sklapanjem Aneksa ugovora o kupoprodaji zemljišta ugovorne strane suglasno mijenjaju odredbe članka 4. Ugovora koji sada glasi:

„Članak 4.

Kupac se obvezuje da će na predmetnom zemljištu izgraditi proizvodno-skladišni prostor za preradu lima i proizvodnju opreme za ventilaciju, klimatizaciju i grijanje, sukladno svojoj ponudi od dana 24.09.2019. godine, te da će isti staviti u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti koja je ekološki sigurna i prilagođena europskim standardima u roku 1 (jedne) godine od dana sklapanja ovog Aneksa ugovora o kupoprodaji zemljišta.

Ugovorne strane su suglasne kako rokovi iz ovog članka predstavljaju bitan sastojak Ugovora i Aneksa ugovora, protekom kojeg roka se, ukoliko kupac ne ispuni navedene obveze, isti raskida.

U slučaju neispunjenja uvjeta iz ovog članka, nastupaju razlozi za raskid ugovora u kojem slučaju će Prodavatelj (Općina Pisarovina) otkupiti zemljište iz članka 1. po cijeni ugovorenoj u članku 2. ovog Ugovora (75% plaćene kupoprodajne cijena).

Iznimno, prethodno navedeni rokovi mogu se produžiti sporazumom stranaka.“

Članak 3.

Ostale odredbe sklopljenog Ugovora ostaju na snazi nepromijenjene.

Članak 4.

Ugovorne strane su ovaj Aneks ugovora pročitale, međusobno rastumačile te ga u znak dobre i slobodne volje i prihvatanja potpisuju.

Članak 5.

Ovaj Aneks ugovoru sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih svaka strana zadržava izvornik i po potrebi određeni broj ovjerenih kopija.

KLASA:
URBROJ:
Pisarovina, _____ godine

KUPAC
MP-VENTILACIJSKI SISTEMI d.o.o.
Direktor

Nenad Matas

PRODAVATELJ
OPĆINA PISAROVINA
Načelnik

Mihovil Braim, bacc.ing. aedif.

Re: Ugovor o kupoprodaji zemljišta - Općina Pisarovina

Šalje MP-V sistemi <mpvsistemi@gmail.com>

Datum uto, 26.8.2025. 19:47

Prima Ajdina Batalović Krdžalić - Komunalno Pisarovina <ajdina.batalovic.krdzalic@pisarovina.hr>

Poštovani,

Do kašnjenja radova na upravno/proizvodno/skladišnom objektu je došlo zbog nemogućnosti nalaženja izvođača radova u traženom roku.

Radovi su ugovoreni i trebaju krenuti u 9. mjesecu ove godine.

Kraj građevinskih radova se očekuje do kraja godine.

Opremanje i puni pogon objekta je predviđen do kraja 2026 g.

Molim Vas produljenje roka od 12 mjeseci.

To bi trebalo biti sasvim dovoljno za ostvarenje naših planova.

Molim Vas da nas obavijestite o odluci.

Pozdrav Matas

S poštovanjem,

MP-VENTILACIJSKI SISTEMI d.o.o.

Donja Kupčina 255

10451 Pisarovina

OIB: 34013881415

IBAN: HR0623400091110857507 PBZ

Kontakti:

Tel: 091 150 2158 Nenad Matas

098 511 444 Mario Purgar

Mail: mpvsistemi@gmail.com

uto, 19. kol 2025. u 10:40 Ajdina Batalović Krdžalić - Komunalno Pisarovina
<ajdina.batalovic.krdzalic@pisarovina.hr> napisao je:

Poštovani,



Ugovor o kupoprodaji zemljišta - Općina Pisarovina

Šalje Ajdina Batalović Krdžalić - Komunalno Pisarovina <ajdina.batalovic.krdzalic@pisarovina.hr>

Datum uto, 19.8.2025. 10:36

Prima luksuzne.nekretnine1@gmail.com <luksuzne.nekretnine1@gmail.com>

Poštovani,

nastavno na zaključeni Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/23-01/4, URBROJ: 238-21-2-23-1) od dana 16. studenog 2023. godine, koji se odnosi na zemljište označeno kao k.č.br. 1659/7 - Pisarovina I, ovim putem se obraćamo vezano za obvezu ugovorenu člankom 4. istog Ugovora a to je izgradnja i stavljanje u funkciju objekta na predmetnoj katastarskoj čestici. Obzirom da je rok izgradnje i stavljanja u funkciju objekta 2 godine (računajući od dana potpisa Ugovora) lijepo vas molimo za informaciju o tijeku ispunjenja ugovorne obveze, odnosno da li Vam je za isto potrebno produljenje roka?

Ukoliko je potrebno, molim za žurnu dostavu dopisa sa obrazloženjem iz kojeg roka je došlo do kašnjenjem te koje produljenje roka Vam je potrebno, a kako bi zahtjev mogli uputiti na sjednicu Općinskog vijeća koja je planirana za rujan 2025. godine.

S poštovanjem



Ajdina Batalović Krdžalić – mag.iur.

Voditeljica pravnih i općih poslova

Komunalno Pisarovina

+385 99 493 7001

<https://komunalno-pisarovina.hr/>

Trg hrvatskih velikana 1

10.451 Pisarovina



REPUBLIKA HRVATSKA
Zagrebačka županija
Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu
okoliša
Odsjek za prostorno uređenje i gradnju
Ispostava Jastrebarsko

KLASA: UP/I-361-03/23-01/000042

URBROJ: 238-18-05/1-24-0015

Jastrebarsko, 31.07.2024

Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, Ispostava Jastrebarsko, OIB 07132269553, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor MP-VENTILACIJSKI SISTEMI d.o.o., HR-10451 Donja Kupčina, Donja Kupčina 255, OIB 34013881415 po opunomoćenici IVI MLINAREVIĆ, HR-47000 Karlovac, BAŠČINSKA CESTA 45B, OIB 46733270192, te po opunomoćeniku KABINET ARHITEKTURE d.o.o., HR-47000 Karlovac, Maksimilijana Vrhovca 10, OIB 42993407152, izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

I. Dozvoljava se investitoru MP-VENTILACIJSKI SISTEMI d.o.o., HR-10451 Donja Kupčina, Donja Kupčina 255, OIB 34013881415:

- građenje zgrade proizvodne namjene, 2.b skupine, Proizvodno-poslovna zgrada - proizvodnja ventilacijskih kanala sa uredskim prostorom

na postojećoj građevnoj čestici k.č.br.1891/3 k.o. Pisarovina II (Pisarovina, Poduzetnička zona Pisarovina),

u skladu sa glavnim projektom, zajedničke oznake 10_08_22, koji je sastavni dio ove građevinske dozvole za koji je glavni projektant Iva Mlinarević, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 2869, a sadržava:

MAPA 1

arhitektonski projekt - Arhitektonski projekt - Prikaz mjera zaštite od požara, oznake 10_08_22 od 03.2023. godine

- projektant: Iva Mlinarević, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 2869
- projektantski ured: KABINET ARHITEKTURE d.o.o., HR-47000 Karlovac, Maksimilijana Vrhovca 10, OIB 42993407152

MAPA 2

arhitektonski projekt - Projekt fiziklanih svojstava zgrade, oznake 220921 od 03.2023. godine

- projektant: Nenad Sužnjević, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 361
- projektantski ured: DIA d.o.o., HR-47000 Karlovac, Marina Držića 11, OIB 03747176175



MAPA 3

građevinski projekt - Projekt konstrukcije, oznake 09-11-2022 od 03.2023. godine

- projektant: Dražen Vratarić, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 2802
- projektantski ured: SABE-ING, d.o.o., HR-10000 Zagreb, Ulica Milana Makanca 15, OIB 51194200737

MAPA 4

građevinski projekt - Projekt vodovoda i odvodnje, oznake 005/2019 od 03.2023. godine

- projektant: Vlado Herout, mag. ing. aedif., broj ovlaštenja G 5199
- projektantski ured: AGIKON INŽENJERING d.o.o., HR-10000 Zagreb, Mandaličina ulica 10, OIB 56745432544

MAPA 5

građevinski projekt - Projekt okoliša, oznake P-96/22 od 03.2023. godine

- projektant: Dragutin Belavić, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1759
- projektantski ured: TEHNOMODUS d.o.o., HR-10000 Zagreb, Ulica Ljudevita Posavskog 34A, OIB 31728187872

MAPA 6

elektrotehnički projekt - Elektrotehnički projekt, oznake 406-22-E od 03.2023. godine

- projektant: Mario Lisjak, struč.spec.ing.el., broj ovlaštenja E 3002
- projektantski ured: ELEKTROFORMA LM d.o.o., HR-49223 Mirkovec, Mirkovec 1, OIB 48975365566

MAPA 7

elektrotehnički projekt - Projekt sustava za dojavu požara, oznake 406-22-V od 03.2023. godine

- projektant: Mario Lisjak, struč.spec.ing.el., broj ovlaštenja E 3002
- projektantski ured: ELEKTROFORMA LM d.o.o., HR-49223 Mirkovec, Mirkovec 1, OIB 48975365566

MAPA 8

elektrotehnički projekt - Elektrotehnički projekt solarne elektrane, oznake 406-22-FN od 03.2023. godine

- projektant: Mario Lisjak, struč.spec.ing.el., broj ovlaštenja E 3002
- projektantski ured: ELEKTROFORMA LM d.o.o., HR-49223 Mirkovec, Mirkovec 1, OIB 48975365566

MAPA 9

strojarski projekt - Projekt grijanja, hlađenja i ventilacije, oznake 17/22 od 03.2023. godine

- projektant: Mirjana Reljić, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 371
- projektantski ured: MM NOVA Design d.o.o., HR-10000 Zagreb, Rapska ulica 69, OIB 95481917083.

- II. Ova dozvola prestaje važiti ako se ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste. Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak građenja najkasnije osam dana prije početka građenja.



OBRAZLOŽENJE

Investitor MP-VENTILACIJSKI SISTEMI d.o.o., HR-10451 Donja Kupčina, Donja Kupčina 255, OIB 34013881415 po opunomoćenici IVI MLINAREVIĆ, HR-47000 Karlovac, BAŠĆINSKA CESTA 45B, OIB 46733270192, te po opunomoćeniku KABINET ARHITEKTURE d.o.o., HR-47000 Karlovac, Maksimilijana Vrhovca 10, OIB 42993407152, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 03.04.2023. godine izdavanje građevinske dozvole za:

- građenje zgrade proizvodne namjene, 2.b skupine, Proizvodno-poslovna zgrada - proizvodnja ventilacijskih kanala sa uredskim prostorom

na postojećoj građevnoj čestici k.č.br.1891/3 k.o. Pisarovina II (Pisarovina, Poduzetnička zona Pisarovina), iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) glavni projekt u elektroničkom obliku, te ovjeren ispis glavnog projekta iz točke I. izreke građevinske dozvole
- b) priloženo je izvješće o kontroli glavnog projekta od strane ovlaštenog revidenta Milana Crnogoraca, dipl.ing.građ. G 678
 - Izvješće o kontroli glavnog projekta s obzirom na mehaničku otpornost i stabilnost BROJ: R/MC-2023-04 od 28. 03. 2023
 - Izvješće o kontroli glavnog projekta s obzirom na mehaničku otpornost i stabilnost BROJ: R/MC-2023-04-r1 od 23. 02. 2024
- c) nostrifikacija projektne dokumentacije se sukladno Zakonu ne utvrđuje
- d) priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela
 - HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Karlovac, HR-47000 Karlovac, Vladka Mačeka 44
 - nije utvrđeno u roku, smatra se da je glavni projekt izrađen u skladu s posebnim uvjetima
 - VODE PISAROVINA d.o.o., HR-10451 Pisarovina, Trg hrvatskih velikana 1
 - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta, URBROJ: 16 od 05.07.2024. godine**
 - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
 - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta (potvrda usklađenosti glavnog projekta HAKOM-a), KLASA: 361-03/24-02/8817, URBROJ: 376-05-3-24-02 od 05.07.2024. godine**
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Zagreb, Služba za inspekcijske poslove, HR-10000 Zagreb, Avenija Većeslava Holjevca 20
 - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta, KLASA: 245-02/24-04/3962, URBROJ: 511-01-361/1-24-2 od 08.07.2024. godine**
- e) priložen je dokaz pravnog interesa



- Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišno-knjižni odjel Jastrebarsko, z.k.ul. 1891, k.o. Pisarovina II, od 03.04.2023. godine, pod brojem 229554/2023

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela
- uvidom u glavni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije u smislu odredbe članka 110. stavka 1. točke 4. Zakona o gradnji:
 - UPU gospodarske zone Pisarovina - III. ID (Glasnik Zagrebačke županije broj 12/06, 16/10 i 25/12, Službene novine Općine Pisarovina broj 11/19 i 12/19-pročišćeni tekst)
 - PPUO Pisarovina - VIII. ID (Glasnik Zagrebačke županije broj 6/03, 1/06, 12/06, 20/07-ispravak Odluke, 15/09, 27/09-ispravak Odluke, 25/12, Službene novine Općine Pisarovina broj 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 4/17, 9/17-pročišćeni tekst, 15/18, 2/19-pročišćeni tekst, 9/22 i 11/22-pročišćeni tekst).

Planirana izgradnja usklađuje se s važećom prostorno-planskom dokumentacijom: UPU gospodarske zone Pisarovina Glasnik Zagrebačke županije broj 12/06, 16/10 i 25/12, Službene novine Općine Pisarovina broj 11/19 i 12/19 (pročišćeni tekst):

Prema kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina predmetni zahvat se nalazi unutar kazete oznake III i površine za razvoj i uređenje gospodarske namjene (I).

Prema kartografskom prikazu 2. Infrastrukturni sustavi i mreže predmetni zahvat se nalazi neposredno uz prometne površine i infrastrukturne mreže odgovarajućih karakteristika.

Prema kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina predmetni zahvat se nalazi unutar zone pretežito nove gradnje (oblici korištenja).

Prema kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje predmetni zahvat se nalazi unutar zone mješovite gradnje (način gradnje) s uvjetima gradnje max. broja etaža P+2 i max. visinu vijenca $v=12+teh$.

Prema odredbama tekstualnog dijela Plana u poglavlju 2. uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti člankom 6. definirani su Opći uvjeti:

- građevna čestica mora imati neposredan pristup sa javne prometne površine. Veličina i oblik čestice moraju omogućiti gradnju i odgovarajući priključak na prometnu i komunalnu infrastrukturu,
- nije dozvoljen neposredan priključak sa primarnih prometnica, osim uz posebne uvjete nadležnog tijela,

_ predmetna čestica ima neposredan pristup s javne prometne površine s odgovarajućim priključkom



- građevna čestica može biti ograđena, a ograda može biti metalna, prozirna, visine do 2 m s neprozirnim parapetom do 0,5 m, ili živica visine do 2 m, osim ako uvjeti tehničke zaštite za djelatnost koja se obavlja na čestici zahtijevaju drugačiji tip ograde,

- ograda se postavlja na regulacijskoj crti ili uvučena radi formiranja parkirališta ispred ograde,

_ predmetna čestica bit će ograđena u skladu općim uvjetima

- obavezno se mora osigurati prostor za parkiralište te manipulativni prostor na građevnoj čestici. Minimalni broj parkirališnih mjesta određen je normativom prema tablici, a može biti i veći,

_ na predmetnoj čestici bit će osigurno 13 parkirnih mjesta

- minimalna površina građevne čestice iznosi 1500 m²,

_ površina predmetne čestice iznosi će 2396m²

- minimalna udaljenost građevina od susjednih međa je H/2 (pola lokalne visine građevine), ali ne manja od 3 m,

- minimalna udaljenost građevina od regulacijskog pravca iznosi 10 m,

- na udaljenosti manjoj od minimalne dozvoljeno je postavljanje kioska za kontrolu ulaza na parcelu, trafostanice i sličnih građevina veličine do 32 m², ali tako da se ne ometa preglednost i uz poštivanje posebnih uvjeta po drugim propisima,

_ građevina će do regulacijskog pravca biti udaljena minimalno 10m, a od međa susjednih čestica minimalno pola lokalne visine građevine (min. 3,63m (>H/2); maksimalne visine zgrade (H) od najniže uređenog terena uz zgradu iznose 7,07m do sljemena proizvodnog dijela, 6,90m do gornje kote ravnog krova poslovnog dijela, a visina vijenca (atika) je ista u oba dijela zgrade i iznosi 7,20m)

- najveći koeficijent izgrađenosti Kig: 0.5,

_ koeficijent izgrađenosti Kig iznosi će 0.23

- najveći koeficijent iskorištenosti Kis: 0.8,

_ koeficijent izgrađenosti Kis iznosi će 0.28

- najveća etažnost građevine (E) i visina (V) iznosi: E=Pr+2 (prizemlje+ dva kata), V=12, a iznimno i više za građevine u kojima tehnološki proces to zahtijeva (silosi, visokoregalna skladišta, kranske dizalice, rezervoari i sl.),

- kada se građevina izvodi kao jednoetažna zbog tehnološkog procesa, na dijelu građevine koji ne prelazi više od 25% tlocrtne površine moguće je izvesti i više etaža ali čija ukupna visina vijenca ne prelazi visinu vijenca ostalog dijela građevine,

_ građevina će biti etažnosti E=Pr+1 (prizemlje i kat); maksimalne visine zgrade od najniže uređenog terena uz zgradu iznose 7,07m do sljemena proizvodnog dijela, 6,90m do gornje kote ravnog krova poslovnog dijela, a visina vijenca (atika) je ista u oba dijela zgrade i iznosi 7,20m

- minimalno 15% građevinske čestice mora biti uređeno kao zelena površina, i ne može se prenamijeniti,



- _ 24,65% čestice bit će uređeno kao zelena površina
- nagibi krovova nisu ograničeni, preporučuju se nagibi do 30°,
- _ krov poslovnog dijela građevine će biti ravni, a krov proizvodnog dijela dvostrešni nagiba 4°
- arhitektonsko oblikovanje građevina treba se zasnovati na principima suvremenog oblikovanja gospodarskih i poslovnih građevina,
- _ zgrada je zamišljena kao cjelovit volumen koji svojim oblikovanjem i odabirom materijala reprezentira proizvodnu i poslovnu namjenu zgrade
- za zahvate u zaštitnom pojasu javne ceste moraju se zatražiti uvjeti nadležnog tijela. Zaštitni pojas u pravilu se proteže sa svake strane zemljišnog pojasa, i to: 25 m za državne ceste, 15 m za županijske i 10 m za lokalne ceste.
- _ građevina će do lokane ceste biti udaljena minimalno 10m

Prema odredbama tekstualnog dijela Plana u poglavlju 5.1.1. Javna parkirališta i garaže člankom 16. definirani su tablicom minimilani normative za osiguranje potrebnog broja parkirnih mjesta za potrebe poslovanja, zaposlenika i stranaka na 1000m² bruto površine građevine: gospodarsko-proizvodna 6-8, uredi i drugi (...) sadržaji 20.

_ za potrebe proizvodnog dijela građevine (435m² bruto površine) potrebno je osigurati min. 4 parkirna mjesta, a za potrebe poslovnog dijela zgrade (232m² bruto površine) potrebno je osigurati min. 5 parkirnih mjesta - na predmetnoj čestici predviđeno je 13 parkirnih mjesta

- d) glavni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova
- e) postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja sukladno Zakonu o prostornom uređenju, urbanistički plan je donesen
- f) postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu
- g) postoji mogućnost priključenja građevine na javni sustav odvodnje otpadnih voda
- h) postoji mogućnost priključenja građevine na niskonaponsku električnu mrežu
- i) strankama u postupku omogućeno je osobnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta, te su se na poziv odazvale sljedeće stranke i nakon uvida u spis dale izjave:
 - OPĆINA PISAROVINA, HR-10451 Pisarovina, Trg hrvatskih velikana 1, OIB 36826343679 (za česticu k.č.br. 1891/2 k.o. Pisarovina II) - izjavljuje da je suglasna s predloženom izgradnjom
 - RIGOR d.o.o., HR-10362 Kašina, Cesta Ivana Mažuranića 15, OIB 31945175550 (za česticu k.č.br. 1891/1 k.o. Pisarovina II) - izjavljuje da je suglasna.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 110. stavak 1. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.



Upravna pristojba za izdavanje ove građevinske dozvole plaćena je u iznosu od 232,19 eura na račun broj HR8623400091800001006 prema tarifnom broju 20. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/2022).

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik.

Stranka se može odreći prava na žalbu neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

VODITELJ PODODSJEKA ZA PROSTORNO
UREĐENJE I GRADNJU
Tomislav Preprotić, dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
 - MP-VENTILACIJSKI SISTEMI d.o.o.
HR-10451 Donja Kupčina, Donja Kupčina 255
 - OPĆINA PISAROVINA - stranka u postupku
HR-10451 Pisarovina, Trg hrvatskih velikana 1
 - RIGOR d.o.o. - stranka u postupku
HR-10362 Kašina, Cesta Ivana Mažuranića 15
 - IVA MLINAREVIĆ - opunomoćenik
HR-47000 Karlovac, BAŠĆINSKA CESTA 45B
 - KABINET ARHITEKTURE d.o.o. - opunomoćenik
HR-47000 Karlovac, Maksimilijana Vrhovca 10

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - Općina Pisarovina, Upravni odjel nadležan za obračun komunalnog doprinosa
Trg Stjepana Radića 13, 10 451 Pisarovina
 - Hrvatske vode, VGO za srednju i donju Savu, VGI za mali sliv "Kupa"
HR-47000 Karlovac, Obala Račkoga 10
 - PUK Zagreb, Odjel za katastar nekretnina Jastrebarsko
HR-10450 Jastrebarsko, A. Mihanovića 14
 - Zagrebačka županija, Upravni odjel za gospodarstvo i fondove Europske unije,
Ispostava Jastrebarsko
HR-10450 Jastrebarsko, Vlatka Mačeka 2





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL JASTREBARSKO
Stanje na dan: 04.09.2025. 12:43

Katastarska općina: 338010, PISAROVINA II

Broj ZK uložka: 2283

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-26885/2023

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	1891/3	9-3	Karlovačka LIVADA	2396 2396	
		UKUPNO:		2396	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MP-VENTILACIJSKI SISTEMI D.O.O., OIB: 34013881415, DONJA KUPČINA 255, DONJA KUPČINA 10451 PISAROVINA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 02.11.2023.g. pod brojem Z-26885/2023 UKNJIŽBA, PRAVO PRVOKUPA, UGOVOR O KUPOPRODAJI ZEMLJIŠTA BROJ OV-654/2023 02.11.2023 OPĆINA PISAROVINA, OIB: 36826343679, TRG HRVATSKIH VELIKANA 1, 10451 PISAROVINA		
2.	2.1 Zaprimljeno 02.11.2023.g. pod brojem Z-26885/2023 ZABILJEŽBA, ZABRANA OTUĐENJA I/ILI OPTEREĆENJA NA TEMELJU PRAVNOG POSLA, UGOVOR O KUPOPRODAJI ZEMLJIŠTA BROJ OV- 654/2023 02.11.2023		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.09.2025.

OPĆINA PISAROVINA, Pisarovina, Trg hrvatskih velikana 1, OIB: 36826343679, koju zastupa Općinski načelnik Tomo Kovačić (dalje u tekstu: Prodavatelj),

I

MP-VENTILACIJSKI SISTEMI d.o.o. za usluge, Donja Kupčina 255, Pisarovina, OIB: 34013881415, koje zastupa direktor g. Nenad Matas (u daljnjem tekstu: kupac)

zaključili su

UGOVOR o kupoprodaji zemljišta

Članak 1.

Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao

- k.č.br. 1891/3 – PISAROVINA, KARLOVAČKA, LIVADA, površine 2.396 m², upisano u Zk.ul.br. 1891, k.o. Pisarovina II.

Članak 2.

Prodavatelj dozvoljava kupcu upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora, uz uknjižbu prava prvokupa Prodavatelja po fiksnoj cijeni u iznosu od 75% plaćene kupoprodajne cijene, bez kamata, sve do izgradnje i stavljanja u funkciju objekta iz članka 4. ovog Ugovora.

Po ispunjenju uvjeta iz članka 4., stavak 1. ovog Ugovora Kupac će izdati brisovno očitovanje za brisanje prava prvokupa.

Članak 3.

Sa kupcem je za kupnju zemljišta iz čl.1. ovog Ugovora dana 03. listopada 2019. godine sklopljen Predugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-09/19-90/4, URBROJ: 238/21-04-19-1) temeljem kojeg je kupac kupio zemljište označeno kao dio k.č.br. 1891, k.o. Pisarovina II, u površini od 2.352 m². Kupoprodajna cijena zemljišta ugovorena je u iznosu od 6,00 eura/m² odnosno 44,56 kuna po 1 m², što je za 2.352 m² iznosilo ukupno 104.805,12 kune (slovima: stočetiritisućeosamstopetkunaidvanaestlipa) koje je kupac platio u cijelosti.

Sa kupcem je dana 09. veljače 2023. godine sklopljen Aneks Predugovora o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-09/19-90/4, URBROJ: 238-21-04-23-2) kojim je nakon donošenja Rješenja Državne uprave, Područni ured za katastar Zagreb, Odjel za katastar nekretnina Jastrebarsko (KLASA: UP/I 932-07/23-02/20, URBROJ: 541-12-05/8-23-2 od dana 24.01.2023.g.) i Geodetskom elaboratu br. 1/2023, k.o. Pisarovina II (Mbr. 338010) točno utvrđena katastarska čestica koja je predmet prodaje, a to je k.č.br. 1891/3, u površini od 2.396 m², k.o. Pisarovina II. Budući je prilikom parcelacije došlo do razlike u površini od 44 m² nastale formiranjem nove čestice u poduzetničkoj zoni Pisarovina, Kupac je izvršio uplatu iznosa od 264,00 eura (1.989,11 kn) temeljem sklopljenog Aneksa.

Članak 4.

Kupac se obvezuje da će na predmetnom zemljištu izgraditi proizvodno-skladišni prostor za preradu lima i proizvodnju opreme za ventilaciju, klimatizaciju i grijanje, sukladno svojoj ponudi od dana 24.09.2019. godine te da će isti staviti u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti koja je ekološki sigurna i prilagođena europskim standardima u roku 2 (dvije) godine od dana sklapanja ovog Ugovora o kupoprodaji zemljišta.

Ugovorne strane su suglasne kako rokovi iz ovog članka predstavljaju bitan sastojak Ugovora, protekom kojeg roka se, ukoliko kupac ne ispuni navedene obveze, isti raskida.

U slučaju neispunjenja uvjeta iz ovoga članka, nastupaju razlozi za raskid ugovora u kojem slučaju će Prodavatelj (Općina Pisarovina) otkupiti zemljište iz članka 1. po cijeni ugovorenoj u članku 2. ovog Ugovora (75% plaćene kupoprodajne cijene).

Iznimno, prethodno navedeni rokovi mogu se produžiti sporazumom stranaka.

Članak 5.

Kupac ne može nekretninu iz čl. 1. ovog Ugovora otuđiti niti opteretiti stvarnopravnim teretom, bilo teretnim bilo besteretnim pravnim poslom bez suglasnosti Prodavatelja, sve do ispunjenja uvjeta iz članka 4. ovog Ugovora, odnosno do izgradnje i stavljanja u funkciju poslovnog prostora.

O zabrani otuđenja i opterećenja nekretnine iz prethodnog stavka ovog Ugovora izvršiti će se zabilježba u zemljišnoj knjizi.

Po ispunjenju uvjeta iz članka 4., st. 1. ovog Ugovora, Prodavatelj će izdati brisovno očitovanje za brisanje zabilježbe iz ovog članka.

Članak 6.

Prodavatelj kupcu, za kupljenu građevinsku česticu, jamči izgrađenu prilaznu cestu, odvodnju oborinskih voda te mogućnost priključka na vodovod, kanalizaciju i mrežu električne energije.

Članak 7.

Prodavatelj jamči kupcu da su predmetne nekretnine isključivo vlasništvo prodavatelja, da na njima ne postoji pravo trećega koje isključuje, umanjuje ili ograničava kupčevo pravo, a posebno da nekretnine, do dana prodaje nisu opterećene nikakvim uknjiženim i neuknjiženim teretima.

Članak 8.

Porez na promet nekretnina i sve ostale troškove u svezi sa ovim Ugovorom snosi kupac.

Članak 9.

U slučaju spora po ovom Ugovoru ugovara se nadležnost Trgovačkog suda u Zagrebu.

Članak 10.

Ovaj Ugovor sačinjen je u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih svaka strana zadržava izvornik i po potrebi određeni broj ovjerenih kopija.

Članak 11.

Ugovorne strane su ovaj Ugovor razmotrile, suglasile se sa njegovim sadržajem, te ga u znak prihvata vlastoručno potpisale.

KLASA: 944-09/19-90/4

URBROJ: 238-21-04-23-3

Pisarovina, 02. studenog 2023. godine

PRODAVATELJ:
OPĆINA PISAROVINA
Općinski načelnik

Tomo Kovačić

KUPAC:

MP-VENTILACIJSKI SISTEMI d.o.o.

direktor Nenad Matas

Ja, javni bilježnik **PETAR BARBARIĆ**, Pisarovina, Trg Stjepana Radića 4/I, potvrđujem da je stranka:

TOMO KOVAČIĆ, OIB 85971202104, **PISAROVINA, PISAROVINA, VLADIMIRA NAZORA 9**, kao načelnik **OPĆINA PISAROVINA**, MBS 080224995, OIB 36826343679, **Pisarovina, Trg hrvatskih velikana 1**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 115843853 PP Jastrebarsko, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u Odluku o početku obnašanja dužnosti Općinskog načelnika Općine Pisarovina, Klasa: 023-05/21-50/1, Urbroj:238/21-02-21-1 od 21.05.2021.

NENAD MATAS, OIB 26951041113, **DONJA KUPČINA, PISAROVINA, DONJA KUPČINA 255**, kao direktor **MP-VENTILACIJSKI SISTEMI d.o.o.**, MBS 081092400, OIB 34013881415, **DONJA KUPČINA, DONJA KUPČINA 255**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 110958939 PP Jastrebarsko, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-654/2023

Pisarovina, 02.11.2023.

