



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 7. sjednici, održanoj dana \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2026. godine, donosi sljedeći

### ZAKLJUČAK o davanju suglasnosti na sklapanje Aneksa Ugovora o kupoprodaji zemljišta

I.

Općina Pisarovina kao Prodavatelj i tvrtka TLOS LABORATORIJSKO STAKLO d.o.o., OIB: 31421355633, Donja Zdenčina, Petra Svačića 10, Klinča Sela, kao Kupac, su dana 04. svibnja 2023. godine zaključili Predugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/23-01/1, URBROJ: 238-21-2-23-1) te dana 23. siječnja 2024. godine Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/24-01/2, URBROJ: 238-21-2-24-1), kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1915/2 – Sajmišna ulica - livada, u površini od 2.468 m<sup>2</sup>, upisano u Zk.ul.br. 2284, 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 i stavljanja u funkciju proizvodne hale za proizvodnju laboratorijskog stakla za dodatne 2 (dvije) godine računajući od dana sklapanje Aneksa ugovoru.

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, tada zastupana po Općinskom načelniku Tomi Kovačić (*dalje u tekstu: Prodavatelj*) i TLOS LABORATORIJSKO STAKLO d.o.o., OIB: 31421355633, Donja Zdenčina, Petra Svačića 10, Klinča Sela, kao Kupac, su dana 04. svibnja 2023. godine zaključili Predugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/23-01/1, URBROJ: 238-21-2-23-1) te dana 23. siječnja 2024. godine Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/24-01/2, URBROJ: 238-21-2-24-1), kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1915/2 – Sajmišna ulica - livada, u površini od 2.468 m<sup>2</sup>, upisano u Zk.ul.br. 2284, k.o. Pisarovina II.

Temeljem navedenog Ugovora Kupac se obvezao da će na predmetnom zemljištu izgraditi proizvodnu halu za proizvodnju laboratorijskog stakla, većinom laboratorijsko

odmjereno suđe, koje zahtjeva visku preciznost mjerenja volumena, a sve u skladu s europskim standardima i ekološki sigurno, sukladno svojoj ponudi od dana 23.03.2023. godine u roku dvije (2) godine od dana sklapanja Ugovora.

Dana 30.01.2026. godine Kupac je Općini Pisarovina podnio pisani zahtjev za produljenje roka za ispunjenje ugovorne obveze, utvrđene člankom 4. sklopljenog Ugovora. U predmetnom zahtjevu Kupac obrazlaže da su još uvijek u postupku odlučivanja sufinanciranja izgradnje prema natječaju koje je raspisalo Ministarstvo gospodarstva Republike Hrvatske, a sufinancirano sredstvima EU i to projektu Potpora poduzećima za tranziciju na energetski i resursno učinkovito gospodarstvo (referentni broj: NPOO.C1.1.1.R4-I.02). Dodatno napominju kako je natječaj zatvoren još 30.06.2025. godine no još uvijek nije zaprimljen odgovor o statusu prijave. Zahtjevu se prilaže dokaz o podnesenoj prijavi i statusu iste. Kupac dodatno ističe kako imaju ishođenu važeću građevinsku dozvolu za izgradnju proizvodnog pogona (KLASA: UP/I-361-03/24-01/000059, URBROJ: 238-18-05/6-24-0023) od dana 04.07.2024. godine. Slijedom svega napisanog mole za odobrenje produženja roka ispunjenja ugovorne obveze za dodatne dvije godine.

Polazeći od iznesenih okolnosti i utvrđenog činjeničnog stanja, uzevši u obzir stupanj ispunjenja ugovorne obveze i sve poduzete radnje, odlučeno je kao u izreci ove odluke.

**KLASA:**

**URBROJ:**

**Pisarovina, \_\_\_\_\_ 2026. godine**

**OPĆINSKO VIJEĆE**

**Predsjednica**

**Senka Pucak**

## PRIJEDLOG

Na temelju Zaključka Općinskog vijeća o davanju suglasnosti na sklapanje Aneksa ugovora o kupoprodaji zemljišta od \_\_\_\_\_.2026. godine („Službene novine Općine Pisarovina“ broj \_\_\_/26), 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

**TLOS LABORATORIJSKO STAKLO d.o.o.**, OIB: 31421355633, Donja Zdenčina (Općina Klinča Sela) Petra Svačića 10, koje zastupa direktor Petar Peričić (*u daljem tekstu: Kupac*)

zaključili su

### **ANEKS UGOVORA O KUPOPRODAJI ZEMLJIŠTA**

#### **Članak 1.**

Ugovorne strane utvrđuju kako su 23. siječnja 2024. godine sklopili Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/24-01/2, URBROJ: 238-21-2-24-1; dalje u tekstu: Ugovor) kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1915/2 – Sajmišna ulica, livada, u površini od 2.468 m<sup>2</sup>, upisano u Zk.ul.br. 2284, 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 proizvodnu halu za proizvodnju laboratorijskog stakla, većinom laboratorijsko odmjereno suđe, koje zahtijeva visoku preciznost mjerenja volumena, a sve u skladu s europskim standardima i ekološki sigurno, sukladno svojoj ponudi od dana 23.03.2023. godine te da će isti staviti u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti koja je ekološki sigurna i prilagođena europskim standardima u roku 2 (dvije) godine računajući od dana sklapanja ovog Aneksa ugovoru.*

*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 cijene).*

*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 prihvaćanja 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**  
**TLOS LABORATORIJSKO STAKLO d.o.o.**  
**Direktor**

---

**Petar Peričić**

**PRODAVATELJ**  
**OPĆINA PISAROVINA**  
**Načelnik**

---

**Mihovil Braim, bacc.ing. aedif.**

---


**Re: Ugovor o kupoprodaji zemljišta - Općina Píсарovina**

---

**Šalje** Petar Pericic <petar.p.pericic@gmail.com>

**Datum** pet, 30.1.2026. 12:46

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

 1 privitak (veličina: 34 kB)

Capture status podnesen.PNG;

Postovana gđa Batalović-Krdžalić,

**MOLBA ZA PROLONGAT**

ovim putem vas obavještavam, da smo još uvijek u postupku odlučivanja sufinanciranja izgradnje prema natječaju, koje je raspisalo Ministarstvo gospodarstva Republike Hrvatske, a sufinancirano je sredstvima EU, radi se o projektu

Potpóra poduzećima za tranziciju na energetska i resursno

učinkovito gospodarstvo

(referentni broj: NPOO.C1.1.1.R4-I1.02)

Također imamo valjanu građevinsku dozvolu za izgradnju proizvodnog pogona, prema ugovoru koji imamo sklopljeno i sa Vama.

Uvjeti natječaja navedenog nam omogućavaju bilo kakav početak radova, natječaj je zatvoren 30.6.2025 g, te od tada nismo dobili nikakvu obavijest o statusu našeg projekta iako je prošlo preko 6 mjeseci, slali smo mailove sa tim pitanjem, no nismo dobili odgovor.

Tako da sukladno tome, molimo prolongat od dvije godine da završimo radove na izgradnji i puštanju u rad proizvodnog pogona, kako imamo sklopljen ugovor sa Općinom Píсарovina 23 siječnja 2023 g.

U prilogu se nalazi svježá kopija našeg navedenog projekta kojem je statusu, tj da je podnesen.

sa štovanjem

Petar Pericic  
Tlos laboratorijsko staklo d.o.o.  
Petra Svacica 10  
Donja Zdencina 10452  
Hrvatska(Croatia)  
OIB:31421355633  
VAT: HR31421355633  
mob: +385912011596  
[www.tlos.hr](http://www.tlos.hr)

pon, 5. sij 2026. u 14:01 Ajdina Batalović Krdžalić - Komunalno  
Pisarovina <ajdina.batalovic.krdzalic@pisarovina.hr> napisao je:

>

> Poštovani,

>

> sa Općinom Pisarovina ste dana 23. siječnja 2024. godine zaključili Ugovor o kupoprodaji zemljišta  
označenog kao k.č.br. 1915/2, k.o. Pisarovina II. Člankom 4. ugovora obvezali ste se na obvezu  
izgradnje i stavljanja u funkciju poslovnog objekta u roku od 2 godine računajući od dana potpisa  
Ugovora - što znači do 23.01.2026. godine.

>

> Obzirom kako se istek predmetne obveze bliži, ovim putem molimo za informaciju o statusu i tijeku  
ispunjenja obveze, te u slučaju da je potrebna prolongacija roka - molimo dostavu informacija o  
poduzetim radnjama (sa dokazima) te zahtjev za prolongaciju sa rokom koji Vam je potreban kako bi  
obvezu ispunili.

>

> S poštovanjem

>

> Ajdina Batalović Krdžalić – mag.iur.

>

> Direktorica

>

> Komunalno Pisarovina d.o.o.

> +385 99 493 7001

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

>

> Trg hrvatskih velikana 1

>

> 10.451 Pisarovina

>

>

>

>

>

>

**PROJEKTI**

U izradi    Sretno u za podnošenje    **Podneseno**    U provedbi    Okazati    Završen

**Naziv**  
 Prijelaz tvrtke TLOS LABORATORIJSKO STAKLO d.o.o. na energetske i resursno učinkovite poslovne modele

Prikaži 10 po stranici

Prigovori    Aktiviran

**Datum podnošenja**  
 30.06.25. 10:46

**Kod projekta**

NPOO-C1.1.R4-11.02.0380

**Poziv**

Poporna poduzećima za tranziciju na energetske i resursno učinkovito gospodarstvo za 2024. godinu

**Kod poziva**

NPOO-C1.1.R4-11.02

**Kraj provedbe**

30.06.25. 11:00

**Zahtjev za pojašnjenjem**

NT

**Status**

PODNESEN

HAWAG  
BICRO



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL JASTREBARSKO  
Stanje na dan: 30.01.2026. 12:59

Katastarska općina: 338010, PISAROVINA II

Broj ZK uložka: 2284

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1900/2024  
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 <sup>2</sup>	PPR
1.	1915/2	8-2	Sajmišna ulica LIVADA	2468 2468	
		UKUPNO:		2468	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TLOS LABORATORIJSKO STAKLO D.O.O., OIB: 31421355633, PETRA SVAČIĆA 10, DONJA ZDENČINA 10450 JASTREBARSKO	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 23.01.2024.g. pod brojem Z-1900/2024 UKNJIŽBA, PRAVO PRVOKUPA, UGOVOR O KUPOPRODAJI ZEMLJIŠTA, KLASA: 944-05/24-01/2, URBROJ: 238-21-2-24-1 23.01.2024, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 23.01.2024 OPĆINA PISAROVINA, OIB: 36826343679, TRG HRVATSKIH VELIKANA 1, 10451 PISAROVINA		
2.	2.1 Zaprimljeno 23.01.2024.g. pod brojem Z-1900/2024 ZABILJEŽBA, UGOVOR O KUPOPRODAJI ZEMLJIŠTA, KLASA: 944-05/24-01/2, URBROJ: 238-21-2-24-1 23.01.2024, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 23.01.2024, zabrane otuđenja i opterećenja stvarnopravnim teretom, bilo teretnim bilo besteretnim pravnim poslom bez suglasnosti prodavatelja, sve do ispunjenja uvjeta, odnosno do izgradnje i stavljanja u funkciju poslovnog prostora na predmetnoj nekretnini		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 30.01.2026.

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

I

TLOS LABORATORIJSKO STAKLO d.o.o., OIB: 31421355633, Donja Zdenčina, Petra Svačića 10, Klinča Sela, koje zastupa direktor Petar Peričić (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. 1915/2 – PISAROVINA, SAJMIŠNA ULICA, LIVADA, površine 2.468 m<sup>2</sup>, upisano u Zk.ul.br. 1915, 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 04. svibnja 2023. godine sklopljen Predugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/23-01/1, URBROJ: 238-21-2-23-1) temeljem kojeg je kupac kupio zemljište označeno kao dio k.č.br. 1915, k.o. Pisarovina II, u površini od 2.468 m<sup>2</sup>. Kupoprodajna cijena zemljišta ugovorena je u iznosu od 8,00 eura/m<sup>2</sup>, što je za 2.468 m<sup>2</sup> iznosilo ukupno 19.744,00 eura (slovima: devetnaesttisućasedamstočetredesetčetirieuera) koje je kupac platio u cijelosti.

Člankom 1. Predugovora o kupoprodaji bilo je ugovoreno sklapanje Ugovora o kupoprodaji zemljišta nakon provedbe parcelacijskog elaborata kojim će se predmetno zemljište iskazati kao zasebna katastarska čestica.

Kupac je izradio Geodetski elaborat, broj elaborata 29/2023, izrađivača elaborata Ured ovlaštenog inženjera geodezije Ivo Radoš, Zagreb-Dubrava, Konjšćinska 76, OIB: 76990880123, kojim je od dijela kupljene katastarske čestice 1915, k.o. Pisarovina II, formirana nova katastarska čestica 1915/2, Pisarovina II, u površini od 2.468 m<sup>2</sup>, koja je predmet ovog Ugovora.

Prilikom izrade parcelacijskog elaborata i formiranja nove čestice nije došlo do odstupanja od površine katastarske čestice ugovorene Predugovorom o kupoprodaji

zemljišta, stoga nije potrebno financijsko poravnanje u vidu doplate ili povrata uplaćenih sredstava.

#### Članak 4.

Kupac se obvezuje da će na predmetnom zemljištu izgraditi proizvodnu halu za proizvodnju laboratorijskog stakla, većinom laboratorijsko odmjereno suđe, koje zahtijeva visoku preciznost mjerenja volumena, a sve u skladu s europskim standardima i ekološki sigurno, sukladno svojoj ponudi od dana 23.03.2023. 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 ispunl 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: 944-05/24-01/2

URBROJ: 238-21-2-24-1

Pisarovina, 23. siječnja 2024. godine

PRODAVATELJ:  
OPĆINA PISAROVINA  
Općinski načelnik

  
Tomo Kovačić

KUPAC:

TLOS LABORATORIJSKO STAKLO d.o.o.

TLOS  
LABORATORIJSKO STAKLO d.o.o.  
Donja Zdenčina, Petra Svačića 10

  
direktor Petar Peričić

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.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.  
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

Broj: OV-32/2024

Pisarovina, 23.01.2024.



Na temelju Odluke o prodaji građevinskog zemljišta u Poduzetničkoj zoni Pisarovina Općinskog vijeća Općine Pisarovina (Službene novine Općine Pisarovina br. 6/23)

**OPĆINA PISAROVINA, Pisarovina, Trg hrvatskih velikana 1, OIB: 36826343679**, koju zastupa Općinski načelnik g. Tomo Kovačić (u daljnjem tekstu: prodavatelj),

**TLOS LABORATORIJSKO STAKLO d.o.o., OIB: 31421355633, Donja Zdenčina, Petra Svačića 10, Klinča Sela**, koje zastupa direktor Petar Peričić (u daljnjem tekstu: kupac)

zaključili su

## **PREDUGOVOR** o kupoprodaji zemljišta

### **Članak 1.**

Prodavatelj i kupac sporazumni su da će na temelju ovog Predugovora o kupoprodaji zemljišta (u daljnjem tekstu: Predugovor) sklopiti Ugovor o kupoprodaji zemljišta, nakon provedbe parcelacijskog elaborata kojim će se predmetno zemljište iskazati kao zasebna katastarska čestica, sukladno važećem Zakonu o gradnji i Zakonu o prostornom uređenju.

Izrada i provedba parcelacijskog elaborata iz prethodnog stavka je obveza kupca.

### **Članak 2.**

Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje zemljište u poduzetničkoj zoni Pisarovina označeno kao **dio k.č.br. 1915 – SAJMIŠNA ULICA, LIVADA, zk.ul.br. 1915, k.o. Pisarovina II, u površini od 2.468 m<sup>2</sup>** s mogućim minimalnim odstupanjima nastalim radi formiranja novih parcela sukladno izrađenom parcelacijskom elaboratu.

### **Članak 3.**

Ugovorena cijena za 1m<sup>2</sup> iznosi 8,00 eura/m<sup>2</sup> (60,28 kn/m<sup>2</sup>), što za površinu od 2.468 m<sup>2</sup>, iznosi ukupno 19.744,00 eura (148.761,17 kuna).

### **Članak 4.**

Kupac se obvezuje da će na predmetnom zemljištu izgraditi proizvodnu halu za proizvodnju laboratorijskog stakla, većinom laboratorijsko odmjereno suđe, koje zahtijeva visoku preciznost mjerenja volumena, a sve u skladu s europskim standardima i ekološki sigurno, sukladno svojoj ponudi od dana 23.03.2023. godine.

Kupac se obvezuje da će provesti parcelaciju u roku od najduže 6 mjeseci od dana potpisivanja ovog Predugovora o kupoprodaji zemljišta nakon čega se potpisuje Ugovor o kupoprodaji zemljišta.

Kupac se obvezuje da će dovesti poslovni prostor u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti koja je ekološki sigurna i prilagođena europskim standardima u roku 2 (dvije) godine od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji zemljišta.

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

#### **Članak 5.**

Kupac se obvezuje da će na katastarskoj čestici koja je predmet ovog Predugovora izgraditi objekt te će se u svemu pridržavati uvjeta i obveza iz Javnog natječaja na koji je Kupac podnio ponudu te temeljem koje se sklapa ovaj Predugovor.

#### **Članak 6.**

Stranke su suglasne da se u slučaju neispunjenja obveza kupca iz članka 4. ovog Predugovora, Predugovor raskida, a Općina Pisarovina ima pravo otkupa zemljišta po fiksnoj cijeni u iznosu od 75% plaćene kupoprodajne cijene, bez kamata.

Stranke su suglasne da se u slučaju neispunjenja obveza kupca iz članka 4. ovog Predugovora, nastalih radi vanjskih, izvanrednih i nepredvidivih okolnosti, koje kupac nije mogao spriječiti, otkloniti ili izbjeći, odobrava naknadni rok za ispunjenje obveze koji ne može biti duži od 6 mjeseci.

Ugovorom o kupoprodaji ugovoriti će se pravo prvokupa u korist Općine Pisarovina, ako kupac ne izgradi te u potpunosti ne dovrši i stavi u funkciju poslovnu građevinu u roku od 2 (dvije) godine od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji zemljišta. Pravo prvokupa ugovoriti će se na rok od 5 godina računajući od sklapanja ugovora o kupoprodaji, po fiksnoj cijeni u iznosu od 75% plaćene kupoprodajne cijene, bez kamata.

#### **Članak 7.**

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

#### **Članak 8.**

Temeljem ovog Predugovora kupac se obvezuje platiti prodavatelju, za prodanu mu nekretninu cijenu u ukupnom iznosu od 19.744,00 EUR-a (148.761,17 kn) umanjenu za uplaćeni iznos jamčevine u iznosu od 2.000,00 eura (15.069,00 kn), odnosno preostali iznos kupoprodajne cijene u iznosu od 17.744,00 EUR-a (133.692,17 kn) na žiro račun prodavatelja: IBAN HR0823900011833100004, otvoren kod Hrvatske Poštanske banke d.d., model: HR68, poziv na broj: 68 7757-OIB kupca i to u roku 30 dana od dana potpisivanja ovog Predugovora.

Konačno financijsko poravnanje, doplata ili povrat više uplaćenih sredstava utvrdit će se odredbom Ugovora o kupoprodaji zemljišta koji će biti sklopljen sukladno članku 1. i 2. ovog Predugovora.

#### **Članak 9.**

Prodavatelj jamči kupcu da je predmetna nekretnina isključivo vlasništvo prodavatelja, da na njoj ne postoji pravo trećega koje isključuje, umanjuje ili ograničava

kupčevo pravo, a posebno da nekretnina, do dana prodaje nije opterećene nikakvim uknjiženim i neuknjiženim teretima.

#### Članak 10.

Ugovorom će se urediti kako Kupac ne može nekretninu iz čl. 2. ovog Predugovora otuđiti niti opteretiti stvarnopravnim teretom, bilo teretnim bilo besteretnim pravnim poslom bez suglasnosti Prodavatelja.

O zabrani otuđenja i opterećenja nekretnine iz prethodnog stavka ovog Predugovora izvršiti će se zabilježba u zemljišnoj knjizi, nakon sklapanja Ugovora o kupoprodaji zemljišta.

#### Članak 11.

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

#### Članak 12.

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

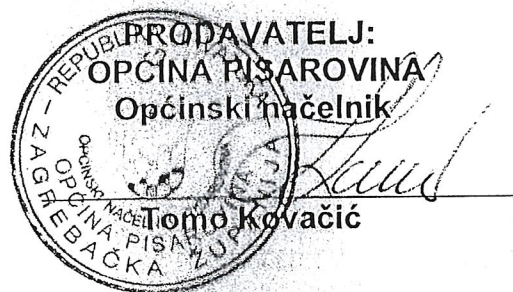
#### Članak 13.

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

KLASA: 944-05/23-01/1

URBROJ: 238-21-2-23-1

Pisarovina, 04. svibnja 2023. godine



**KUPAC:**  
**TLOS LABORATORIJSKO STAKLO d.o.o.**  
LABORATORIJSKO STAKLO d.o.o.  
Donja Zdenčina, Petra Svatića 10

direktor Petar Peričić



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

KLASA: UP/I-361-03/24-01/000059

URBROJ: 238-18-05/6-24-0023

Jastrebarsko, 04.07.2024.

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 tvrtka TLOS LABORATORIJSKO STAKLO d.o.o., HR-10450 Donja Zdenčina, Petra Svačića 10, OIB 31421355633 po opunomoćeniku IVANU ŽICU, HR-10000 Zagreb, DUGI DOL 59, OIB 22540011314, izdaje

## GRAĐEVINSKU DOZVOLU

- I. **Dozvoljava se investitoru tvrtki TLOS LABORATORIJSKO STAKLO d.o.o., HR-10450 Donja Zdenčina, Petra Svačića 10, OIB 31421355633: građenje zgrada proizvodne namjene, 2.b skupine, (zgrada za proizvodnju laboratorijskog stakla i nadstrešnica) na postojećoj građevnoj čestici k.č.br. 1915/2 k.o. Pisarovina II (Pisarovina, Sajmišna ulica), u skladu sa glavnim projektom, zajedničke oznake 03/24, koji je sastavni dio ove građevinske dozvole za koji je glavni projektant Ivan Žic, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3520, a sadržava:**

### MAPA 1

**arhitektonski projekt - ARHITEKTONSKI PROJEKT, PRIKAZ MJERA ZAŠTITA OD BUKE, PRIKAZ SVIH PRIMIJENJENIH MJERA ZAŠTITE OD POŽARA, PROJEKT RACIONALNE UPORABE ENERGIJE I TOPLINSKE ZAŠTITE ZGRADE, Ispravak 1, oznake 03/24-A od 04.2024. godine**

- projektant: Ivan Žic, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3520
- projektantski ured: STUDIO ŽIC d.o.o., HR-10000 Zagreb, Dugi dol 59, OIB 93995886704

### MAPA 2

**građevinski projekt - PROJEKT KONSTRUKCIJE, oznake 66/24 od 04.2024. godine**

- projektant: Damir Leskovšek, dipl. ing. građ. , broj ovlaštenja G 4375
- projektantski ured: Ured ovlaštenog inženjera građevinarstva Damir Leskovšek, HR-10000 Zagreb, Malešnica V/22, OIB 19291130860



**MAPA 3**

**arhitektonski projekt - PROJEKT VODOVODA I ODVODNJE**, oznake 03/24-VK od 04.2024. godine

- projektant: Ivan Žic, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3520
- projektantski ured: STUDIO ŽIC d.o.o., HR-10000 Zagreb, Dugi dol 59, OIB 93995886704

**MAPA 4**

**elektrotehnički projekt**, oznake 11/24 od 04.2024. godine

- projektant: Slaven Dojmi, mag.ing.el., broj ovlaštenja E 3578
- projektantski ured: ELPRO SLAVEN j.d.o.o., HR-10000 Zagreb, Bilogorska ulica 2, OIB 69287226441

**MAPA 5**

**elektrotehnički projekt - PROJEKT VATRODOJAVE**, oznake 11/24-VD od 04.2024. godine

- projektant: Slaven Dojmi, mag.ing.el., broj ovlaštenja E 3578
- projektantski ured: ELPRO SLAVEN j.d.o.o., HR-10000 Zagreb, Bilogorska ulica 2, OIB 69287226441

**MAPA 6**

**elektrotehnički projekt - PROJEKT SUNČANE ELEKTRANE**, oznake 11/24-SE od 04.2024. godine

- projektant: Slaven Dojmi, mag.ing.el., broj ovlaštenja E 3578
- projektantski ured: ELPRO SLAVEN j.d.o.o., HR-10000 Zagreb, Bilogorska ulica 2, OIB 69287226441

**MAPA 7**

**strojarski projekt**, oznake S24-065 od 04.2024. godine

- projektant: Srećko Lačen, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 123
- projektantski ured: iC ARTPROJEKT d.o.o., HR-42000 Varaždin, Cehovska ulica 17, OIB 41480815376.

- 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 tvrtka TLOS LABORATORIJSKO STAKLO d.o.o., HR-10450 Donja Zdenčina, Petra Svačića 10, OIB 31421355633 po opunomoćeniku IVANU ŽICU, HR-10000 Zagreb, DUGI DOL 59, OIB 22540011314, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 15.05.2024. godine izdavanje građevinske dozvole za građenje zgrada iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- glavni projekt u elektroničkom obliku, te ovjeren ispis glavnog projekta iz točke I. izreke građevinske dozvole
- kontrola glavnog projekta nije propisana Zakonom
- nostrifikacija projektne dokumentacije se sukladno Zakonu ne utvrđuje



- d) propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Karlovac, HR-47000 Karlovac, Vladka Mačeka 44
    - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta, URBROJ: 401700102/6109/24AS od 17.06.2024. godine**
  - VODE PISAROVINA d.o.o., HR-10451 Pisarovina, Trg hrvatskih velikana 1
    - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta, URBROJ: 14 od 14.06.2024. godine**
  - Hrvatske vode, VGO za srednju i donju Savu, HR-35000 Slavonski Brod, Šetalište braće Radića 22
    - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta (vodopravna potvrda Hrvatskih voda), KLASA: 325-09/24-02/0002339, URBROJ: 374-3110-1-24-2 od 27.06.2024. 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: 361-03/24-02/8012, URBROJ: 376-05-3-24-02 od 17.06.2024. 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: 245-02/24-04/3574, URBROJ: 511-01-361/1-24-2 od 20.06.2024. godine**
  - Državni inspektorat, Područni ured Zagreb, Služba za nadzor zaštite na radu, HR-10000 Zagreb, Šubićeva 29
    - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta, KLASA: 116-04/24-03/605, URBROJ: 443-02-05-16-24-2 od 17.06.2024. godine**
  - Državni inspektorat, Područni ured Zagreb, Služba sanitarne inspekcije, HR-10000 Zagreb, Šubićeva 29
    - nije utvrđeno u roku, smatra se da je glavni projekt izrađen u skladu s posebnim uvjetima
  - Općina Pisarovina, HR-10451 Pisarovina, Trg hrvatskih velikana 1
    - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta, KLASA: 361-02/24-01/7, URBROJ: 238-21-3-24-2 od 19.06.2024. godine**
- e) dokaz pravnog interesa
- Izvadak iz BZP-a Područnog ureda za katastar Zagreb, Odjel za katastar nekretnina Jastrebarsko, z.k.ul. 2284, k.o. Pisarovina II, od 14.05.2024. godine, upisan pod OSS evidencijskim brojem 1267091/2024

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- b) priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela



- c) 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:
- PPŽ Zagrebačka (Glasnik Zagrebačke županije broj 3/02, 6/02-ispravak, 8/05, 8/07, 4/10, 10/11, 14/12-pročišćeni tekst, 27/15, 31/15-pročišćeni tekst, 43/20, 46/20-ispravak Odluke i 2/21-pročišćeni tekst)
  - PPUO Pisarovina (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)
  - 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).

Predmetna čestica nalazi se u obuhvatu gore navedenih planova te sukladno UPU-u gospodarske zone Pisarovina nalazi se:

-prema kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena površina" u zoni gospodarske namjene (oznake I)

-prema kartografskom prikazu 4. "Način i uvjeti gradnje" u zoni mješovite namjene (oznake M), oznaka kazete VI b, max br. etaža: P+2, visine vijenca: v=12+teh

Kartografski prikazi iz prostornog plana sa legendom i sastavnicom prileže spisu.

Pregledom dokumentacije utvrđeno je da je ista u pogledu lokacijskih uvjeta u skladu s člancima 5., 6., 16., 25., 26. navedenog plana.

- 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 se na poziv nije odazvala niti jedna stranka

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 106,18 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.

VIŠA STRUČNA SURADNICA I. ZA PROSTORNO  
UREĐENJE I GRADNJU  
Ana Gojšić, mag.ing.aedif.

**DOSTAVITI:**

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
  - TLOS LABORATORIJSKO STAKLO d.o.o.  
HR-10450 Donja Zdenčina, Petra Svačića 10
  - IVAN ŽIC - opunomoćenik  
HR-10000 Zagreb, DUGI DOL 59
- ispis elektroničke isprave ovjerene elektroničkim potpisom putem oglasne ploče nadležnog tijela, te elektroničku ispravu ovjerenu elektroničkim potpisom putem elektroničke oglasne ploče (<https://dozvola.mgipu.hr/oglasna-ploca/akti>), za stranke u postupku koje se nisu odazvale uvidu u spis

**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

