



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) te članka 4. i 5. Ugovora o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/23-01/3, URBROJ: 238-21-2-23-1) Općinsko vijeće Općine Pisarovina, na svojoj 11. sjednici održanoj dana __.09.2026. godine, donosi

ODLUKU
o raskidu Ugovora o
kupoprodaji zemljišta

I. Raskida se Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/23-01/3, URBROJ: 238-21-2-23-1; u daljem tekstu: *Ugovor o kupoprodaji*) od dana 14. srpnja 2023. godine odnosno Aneks Ugovora o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/23-01/3, URBROJ: 238-21-2-25-2) od dana 26.08.2025. godine, sklopljeni između Općine Pisarovina, OIB: 36826343679, Trg hrvatskih velikana 1, 10451 Pisarovina, kao Prodavatelja (*dalje u tekstu: Prodavatelj*) i Facade Systems d.o.o., OIB: 78468083946, Put Vrila 7A, 21310 Omiš, kao Kupca (*dalje u tekstu: Kupac*), temeljem kojeg je Prodavatelj prodao a Kupac kupio zemljište označeno kao k.č.br. 1892/2 – Pisarovina, livada, površine 2.715 m², upisano u zk.ul.br. 2266, k.o. Pisarovina II po ukupnoj kupoprodajnoj cijeni od 21.720,00 EUR.

Raskid Ugovora iz stavka 1. ove točke posljedica je neispunjenja ugovorene obveze Kupca u ugovorenom roku, sukladno odredbama članka 5. Ugovora.

II. Kupac je za zemljište iz točke I. ove Odluke uplatio ukupan iznos kupoprodajne cijene od 21.720,00 EUR.

III. Sukladno članku 4. Ugovora, Općina Pisarovina će Kupcu, po ispunjenju uvjeta za povrat predmetne nekretnine u vlasništvo i posjed Prodavatelja, isplatiti iznos od 16.290,00 EUR, što predstavlja 75 % ukupno plaćene kupoprodajne cijene.

IV. Radi uređenja međusobnih prava i obveza koje proizlaze iz raskida Ugovora, Kupcu se predlaže sklapanje Sporazuma o raskidu Ugovora o kupoprodaji zemljišta, kojim će se osobito urediti povrat predmetne nekretnine u neposredan i nesmetan posjed Prodavatelja, izdavanje tabularne izjave Kupca kojom dopušta brisanje njegova prava vlasništva i ponovni upis prava vlasništva Općine Pisarovina na predmetnoj nekretnini, isplata Kupcu iznosa iz točke III. ove Odluke te druga međusobna prava i obveze vezane uz posljedice raskida Ugovora.

V. Kupcu se ostavlja rok od 15 dana od dana dostave ove Odluke za pristupanje sklapanju Sporazuma iz točke IV. ove Odluke.

VI. Ako Kupac u roku iz točke V. ove Odluke ne pristupi sklapanju Sporazuma o raskidu Ugovora, odnosno odbije isti potpisati, navedeno ne utječe na raskid Ugovora iz točke I. ove Odluke niti na prava i obveze ugovornih strana koje proizlaze iz raskida Ugovora.

U tom slučaju ovlašćuje se općinski načelnik Općine Pisarovina da poduzme sve potrebne pravne i druge radnje radi ostvarivanja prava Općine Pisarovina koja proizlaze iz raskida Ugovora, osobito radi povrata predmetne nekretnine u neposredan i nesmetan posjed Općine Pisarovina, uređenja zemljišnoknjižnog stanja i ostvarivanja prava na izdavanje odgovarajuće tabularne izjave, kao i radi uređenja međusobnih novčanih potraživanja sukladno Ugovoru i važećim propisima.

VII. Sporazumno uređenje posljedica raskida Ugovora iz točke IV. ove Odluke ima za cilj omogućiti dobrovoljno i mirno uređenje međusobnih prava i obveza ugovornih strana te ne predstavlja uvjet za nastup odnosno postojanje raskida Ugovora iz točke I. ove Odluke.

VIII. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenim novinama Općine Pisarovina“.

O b r a z l o ž e n j e

Općina Pisarovina, Trg hrvatskih velikana 1, 10451 Pisarovina, OIB: 36826343679, kao Prodavatelj (*dalje u tekstu: Prodavatelj*) i Facade Systems d.o.o., OIB: 78468083946, Put Vrila 7A, 21310 Omiš, kao Kupca (*dalje u tekstu: Kupac*), sklopili su Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/23-01/3, URBROJ: 238-21-2-23-1; u daljem tekstu: Ugovor o kupoprodaji) od dana 14. srpnja 2023. godine odnosno Aneks Ugovora o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/23-01/3, URBROJ: 238-21-2-25-2) od dana 26.08.2025. godine, temeljem kojih je Prodavatelj prodao a Kupac kupio zemljište označeno kao 1892/2 – Pisarovina, livada, površine 2.715 m², upisano u zk.ul.br. 2266, k.o. Pisarovina II po ukupnoj kupoprodajnoj cijeni od 21.720,00 EUR.

Kupac se dana 03.08.2026. godine obratio Prodavatelju sa zamolbom za produljenje roka za gradnju objekta a kao razlog je naveo duže čekanje pronalaska adekvatnog partnera za ulaganje, čekanje razvoja gradnje ceste a radi utjecaja na dnevnu dostavu robe te činjenicu da se cijena gradnje unatrag posljednjih 6 mjeseci podignula za gotovo 30%. Dodatno ističu kako za gradnju objekta imaju spremno idejno rješenje te planiraju krenuti s pripremom projekta.

Člankom 4. Ugovora o kupoprodaji Kupac se obvezao da će na predmetnom zemljištu izgraditi objekt za obavljanje djelatnosti distribucije proizvoda fasadnog programa sukladno svojoj ponudi od dana 13.06.2023. godine te da će isti staviti u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti koja je ekološki sigurna i prilagođena europskim standardima u roku 2 godine računajući od dana sklapanja Ugovora. Predmetni rok je Aneksom ugovora o kupoprodaji zemljišta produljen za dodatnu godinu računajući od dana sklapanja istog odnosno do 26.08.2026. godine.

Prilikom razmatranja navedenog zahtjeva Prodavatelj je uzeo u obzir sve okolnosti navedene od strane Kupca, kao i dokumentaciju kojom raspolaže te stanje predmetne nekretnine utvrđeno uvidom u raspoložive podatke i stanje na terenu.

Iz utvrđenog činjeničnog stanja proizlazi da se predmetni projekt, unatoč proteku ugovorenog roka, nalazi u početnoj fazi pripreme te da do dana donošenja ove Odluke nisu poduzete radnje koje bi ukazivale na konkretno i neposredno ostvarenje ugovorene obveze izgradnje i stavljanja objekta u funkciju. Posebno je utvrđeno da za predmetnu gradnju nisu ishođeni odgovarajući akti potrebni za građenje, niti je započela izgradnja objekta. Raspoloživost idejnog rješenja i iskazana namjera Kupca da pristupi daljnjoj pripremi projekta sami po sebi ne predstavljaju dostatan stupanj realizacije projekta koji bi opravdao daljnje produljenje ugovorenog roka, osobito imajući u vidu da je ugovoreni rok već jednom bio produljen za dodatnu godinu.

Prodavatelj je pri donošenju odluke osobito imao u vidu da je Kupcu već bilo omogućeno dodatno vrijeme za ispunjenje ugovorene obveze, odnosno da je prvotno ugovoreni rok produljen Aneksom za jednu godinu, zaključno s 26. kolovoza 2026. godine. Unatoč tome, iz okolnosti konkretnog slučaja ne proizlazi da je Kupac u tom dodatnom razdoblju ostvario takav napredak u realizaciji projekta koji bi opravdao novo produljenje roka.

Razlozi koje Kupac navodi u svom zahtjevu – poteškoće u pronalasku odgovarajućeg investicijskog partnera, okolnosti povezane s razvojem prometne infrastrukture te povećanje troškova gradnje – predstavljaju okolnosti koje mogu utjecati na dinamiku realizacije investicije, međutim, u okolnostima konkretnog slučaja ne predstavljaju dostatan razlog za ponovno produljenje ugovorenog roka. Posebno imajući u vidu da do isteka ugovorenog roka nije ostvaren konkretan stupanj realizacije projekta koji bi omogućio zaključak da će ugovorena obveza biti izvršena u razumno predvidivom dodatnom roku.

Slijedom svega navedenog, Prodavatelj je ocijenio da ne postoje opravdane okolnosti koje bi upućivale na osnovanost zahtjeva Kupca za daljnje produljenje roka za ispunjenje ugovorene obveze. Imajući u vidu sadržaj i svrhu Ugovora, činjenicu da je ugovoreni rok već jednom produljen, stupanj realizacije predmetnog projekta te činjenicu da ugovorena obveza nije ispunjena u ugovorenom roku, Prodavatelj smatra da su ostvarene pretpostavke za raskid Ugovora sukladno njegovim odredbama.

Istodobno, imajući u vidu interes za mirnim i urednim uređenjem međusobnih odnosa ugovornih strana, Prodavatelj će Kupcu ponuditi sklapanje sporazuma kojim bi se uredile posljedice raskida Ugovora, osobito povrat predmetne nekretnine u neposredan i nesmetan posjed Prodavatelja, izdavanje odgovarajuće tabularne izjave radi uređenja zemljišnoknjižnog stanja te isplata Kupcu dijela prethodno plaćene kupoprodajne cijene, sukladno članku 4. Ugovora.

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir sve utvrđene činjenice i okolnosti konkretnog slučaja, odlučeno je kao u izreci ove Odluke.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove Odluke nije dozvoljena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor u roku od 30 dana od dana prijema iste.

KLASA:

URBROJ:

Pisarovina, __.09.2026. godine

PREDSJEDNICA OPĆINSKOG VIJEĆA

Senka Pucak

DOSTAVITI:

1. Facade Systems d.o.o., OIB: 78468083946, Put Vrila 7A, 21310 Omiš
2. računovodstvo, ovdje
3. pismohrana, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA



OPĆINA PISAROVINA
Općinski načelnik

Na temelju Odluke Općinskog vijeća Općine Pisarovina o raskidu Ugovora o kupoprodaji zemljišta od __.09.2026. godine („Službene novine Općine Pisarovina“ br. __/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: 36826343679, Trg hrvatskih velikana 1, 10451 Pisarovina, zastupana po Općinskom načelniku Mihovil Braimu kao prodavatelju (u daljnjem tekstu: *Prodavatelj*) s jedne strane

i

FACADE SYSTEMS d.o.o., OIB: 78468083946, Put Vrila 7A, 21 310 Omiš, kao kupca (u daljnjem tekstu: Kupac), zastupano po direktoru Bajkuša Ivanu, s druge strane,

sklopili su dana _____.2026. godine sljedeći

SPORAZUMNI

RASKID UGOVORA

Članak 1.

(1) Stranke sporazumno utvrđuju da su dana 14. srpnja 2023. godine zaključile Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/23-01/3, URBROJ: 238-21-2-23-1) te dana 26.08.2025. godine Aneks ugovoru o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/23-01/3, URBROJ: 238-21-2-25-2) temeljem kojih je Prodavatelj prodao a Kupac kupio zemljište označeno kao k.č.br. 1892/2 – Pisarovina, livada, površine 2.715 m², upisano u zk.ul.br. 2266, k.o. Pisarovina II.

Članak 2.

(1) Stranke sporazumno raskidaju Ugovor o kupoprodaji iz članka 1. ovog Sporazuma i to s danom potpisivanja ovog Sporazumnog raskida Ugovora.

(2) Stranke sporazumno utvrđuju da će Prodavatelj na ime raskida Ugovora iz članka 1. ovog Sporazuma, u roku od 30 dana od dana sklapanja Sporazumnog raskida ugovora, isplatiti iznos od 16.290,00 EUR temeljem članka 5. Ugovora, a koji iznos predstavlja 75% plaćene kupoprodajne cijene, na žiro račun kupca IBAN br: HR1123400091111175189 otvoren kod Privredne banke d.d.

(3) Kupac se obvezuje, odmah po dostavi dokaza o uplati iznosa iz točke 2. ovog članka, Prodavatelju vratiti u posjed nekretninu iz članka 1. ovog Sporazuma uz istovremenu obvezu izdavanja tabularne izjave iz Priloga 1 ovog sporazuma.

(4) Stranke su suglasne, te potvrđuju svojim potpisom na ovom Sporazumu, da isplatom iznosa a sukladno stavku drugom ovog članka, te izdavanjem tabularne izjave odnosno vraćanja u posjed nekretnine, a sukladno stavku trećem ovog članka nemaju daljnjih međusobnih potraživanja s bilo kojeg osnova vezanog uz Ugovor iz članka 1. ovog Sporazuma.

Članak 3.

(1) Ovaj Sporazum je sastavljen u 2 istovjetna primjerka te svakoj stranci ostaje po jedan primjerak.

(2) Ugovorne strane pročitale su i razumjele ovaj Sporazum te ga u znak suglasnosti potpisuju.

KLASA:

URBROJ:

Pisarovina, _____ 2026. godine

KUPAC	PRODAVATELJ
FACADE SYSTEMS d.o.o.	OPĆINA PISAROVINA
Direktor	Načelnik
Ivan Bajkuša	Mihovil Braim

TABULARNA IZJAVA
(CLAUSULA INTABULANDI)

FACADE SYSTEMS d.o.o., Put Vrila 7A, 21 310 Omiš, OIB: 78468083946, (dalje u tekstu: „**Facade Systems d.o.o.**“) zastupano po direktoru Bajkuša Ivanu, ovime dozvoljava da OPĆINA PISAROVINA, Trg hrvatskih velikana 1, Pisarovina, OIB: 36826343679, temeljem ove tabularne izjave i Sporazumnog raskida ugovora od _____ izvrši upis uknjižbe prava vlasništva u svoju korist za cijelo, uz istodobno brisanje tog prava s imena Facade Systems d.o.o. u zemljišnim knjigama i drugim javnim evidencijama, bez ikakva daljnjeg pristanka ili suglasnosti, na nekretnini oznake kat. čest. 1892/2 – Pisarovina, livada, površine 2.715 m², upisano u zk.ul.br. 2266, k.o. Pisarovina II., u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Jastrebarsko.

U Zagrebu, _____ 2026.

Facade Systems d.o.o.

Ivan Bajkuša, direktor



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. NN 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 11. sjednici, održanoj dana __.09.2026. godine, donosi sljedeći

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

I.

Općina Pisarovina kao Prodavatelj i tvrtka FACADE SYSTEMS d.o.o., OIB: 78468083946, Put Vrila 7A, 21 310 Omiš, kao Kupac, su dana 14. srpnja 2023. godine sklopili Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/23-01/3, URBROJ: 238-21-2-23-1 - *dalje u tekstu: Ugovor*) te dana 26.08.2025. godine Aneks ugovora o kupoprodaji (KLASA: 944-05/23-01/3, URBROJ: 238-21-2-25-2) kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1892/2 – Pisarovina, livada, u površini od 2.715 m², upisano u zk. ul. 2266, k.o. Pisarovina II.

II.

Općinskom načelniku Općine Pisarovina daje se suglasnost na sklapanje II Aneksa ugovora iz točke I. ovog Zaključka, kojim će se produžiti rok izvršenja ugovorne obveze a koja je ugovorena člankom 4. predmetnog Ugovora na način da se kao novi rok izgradnje objekta za obavljanje djelatnosti distribucije proizvoda fasadnog programa, produljuje za dodatnih _____, računajući od dana sklapanja Aneksa Ugovora.

III.

Prijedlog II 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 objaviti 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 FACADE SYSTEMS d.o.o., OIB: 78468083946, Put Vrila 7A, 21 310 Omiš, kao Kupac (*dalje u tekstu: Kupac*) sklopili su dana 14. srpnja 2023. godine Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/23-01/3, URBROJ: 238-21-2-23-1) te dana 26.08.2025. godine Aneks ugovora o kupoprodaji (KLASA: 944-05/23-01/3, URBROJ: 238-21-2-25-2) temeljem kojeg je Prodavatelj prodao, a kupac kupio zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1892/2 – Pisarovina, livada, u površini od 2.715 m², upisano u zk. ul. 2266, k.o. Pisarovina II.

Temeljem navedenog Ugovora Kupac se obvezao da će na predmetnom zemljištu izgraditi objekt za obavljanje djelatnosti distribucije proizvoda fasadnog programa sukladno

svojoj ponudi od dana 13.06.2023. 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 odnosno u roku jedne (1) godine od dana sklapanja Aneksa ugovoru o kupoprodaji.

Dana 03.08.2026. godine, Kupac je podnio Općini Pisarovina pisani zahtjev za produljenje roka za ispunjenje ugovorne obveze utvrđene člankom 4. sklopljenog Ugovora. Kao razlog za podnošenje zahtjeva Kupac je naveo duže čekanje pronalaska adekvatnog partnera za ulaganje, čekanje razvoja gradnje ceste a radi utjecaja na dnevnu dostavu robe te činjenicu da se cijena gradnje unatrag posljednjih 6 mjeseci podignula za gotovo 30%. Dodatno ističu kako za gradnju objekta imaju spremno idejno rješenje te planiraju krenuti s pripremom projekta.

Uzevši u obzir prethodno navedeno, ovim zaključkom odobrava se sklapanje Aneksa ugovora a u svrhu produljenja roka za ispunjenje ugovorne obaveze.

KLASA:

URBROJ:

Pisarovina, ____.09.2026. godine

OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednica

Senka Pucak

PRIJEDLOG

Na temelju Zaključka Općinskog vijeća o davanju suglasnosti na sklapanje Aneksa ugovora o kupoprodaji zemljišta od __.09.2026. godine („Službene novine Općine Písarovina“ broj __/26), te na temelju članka 40. Statuta Općine Písarovina („Službene novine Općine Písarovina“ broj 3/18, 3/20, 1/21 i 2/25),

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

I

FACADE SYSTEMS d.o.o., OIB: 78468083946, Put Vřila 7A, 21 310 Omiš, koje zastupa direktor g. Christian Bajkuša (*u daljem tekstu: Kupac*)

zaključili su

II ANEKS UGOVORA O KUPOPRODAJI ZEMLJIŠTA

Članak 1.

Ugovorne strane utvrđuju kako su dana 14. srpnja 2023. godine sklopile Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/23-01/3, URBROJ: 238-21-2-23-1; *u daljem tekstu Ugovor*), te dana 26.08.2026. godine Aneks ugovora o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/23-01/3, URBROJ: 238-21-2-25-2) kojim prodavatelj prodaje a kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pí sarovina označeno kao k.č.br. 1892/2 – Pí sarovina, livada, u površini od 2.715 m², upisano u zk.ul.br. 2266, k.o. Pí sarovina II.

Članak 2.

Sklapanjem II 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 objekt za obavljanje djelatnosti distribucije proizvoda fasadnog programa sukladno svojoj ponudi od dana 13.06.2023. godine, te da će isti staviti u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti koja je ekološki sigurna i prilagođena europskim standardima u roku _____ od dana sklapanja ovog II Aneksa ugovora.

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

Ugovorne strane su suglasne kako rok iz stavka 1. ovog članka predstavlja bitan sastojak Ugovora i Aneksa ugovora, protekom kojeg roka se, ukoliko Kupac ne ispuni navedene obveze, isti raskidaju.“

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
FACADE SYSTEMS d.o.o.
Direktor

Christian Bajkuša

PRODAVATELJ
OPĆINA PISAROVINA
Načelnik

Mihovil Braim, bacc.ing. aedif.

Projekt Pisarovina - produljenje roka za gradnju objekta

Šalje Ivan Bajkuša <ivan.bajkusa@colorit.com.hr>

Datum pon, 3.8.2026. 10:03

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

Kopija Načelnik Pisarovina <mihovil.braim@pisarovina.hr>; Prodaja Colorit Hrvatska <prodaja@colorit.com.hr>;
Christian Bajkuša <info@colorit.com.hr>

Poštovana gđa. Ajdina,

ovim putem Vas molim za produljenje roka za izgradnju objekta na period od dvije godine, a na parceli k.č. 1892/2 u sklopu gospodarske zone Pisarovina, po sklopljenom ugovoru o kupoprodaji zemljišta, od dana 14. srpnja 2023. godine.

Razlog molbe za produljenjem je duže čekanje pronalaska adekvatnog partnera za ulaganje, pošto iz vlastitih sredstava i bankovne kredibilnosti još nismo u mogućnosti samostalno isfinancirati gradnju.

Istovremeno čekamo razvoj gradnje ceste, pošto nam je to važan faktor za dnevne dostave robe našim klijentima. Trenutno imamo 20-ak isporuka dnevno sa postojećeg skladišta gdje smo u najmu i značajno bi nas trenutna duljina puta usporila i utjecala na razvoj posla.

Za gradnju objekta imamo spremno idejno rješenje i polako ćemo krenuti s pripremom projekta.

Cijena gradnje se unatrag posljednjih 6 mjeseci podignula za gotovo 30% i s toga smo oprezni sa ovakvim nakanama, a sve s ciljem održivog stabilnog poslovanja.

Parcelu ćemo uredno održavati i poštivati sve lokalne zahtjeve.

Zahvaljujemo na potvrdi i razumijevanju.

Srdačan pozdrav,

14.7.23 -
26.8.25 -



IVAN BAJKUSA MANAGING PARTNER

+385 99 338 555 7 | ivan.bajkusa@colorit.com.hr

FACADE SYSTEMS D.O.O. | PUT VRILA 7A 21310 OMIS | CROATIA



WWW.COLORIT.COM.HR WWW.COLORITBL.COM

and destroy the entire or disclosure of this e-mail is strictly prohibited.

♻️ Please consider the environments before printing this email.



Na temelju Zaključka Općinskog vijeća o davanju suglasnosti na sklapanje Aneksa ugovora o kupoprodaji zemljišta od 10.07.2025. godine („Službene novine Općine Píсарovíна" broj 11/25), te na temelju članka 40. Statuta Općine Píсарovíна („Službene novine Općine Píсарovíна" broj 3/18, 3/20, 1/21 i 2/25),

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

I

FACADE SYSTEMS d.o.o., OIB: 78468083946, Put Vrila 7A, 21 310 Omiš, koje zastupa direktor g. Ivan Bajkuša (u daljem tekstu: *Kupac*)

zaključili su

ANEKS UGOVORA O KUPOPRODAJI ZEMLJIŠTA

Članak 1.

Ugovorne strane utvrđuju kako su dana 14. srpnja 2023. godine sklopile Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/23-01/3, URBROJ: 238-21-2-23-1; u daljem tekstu *Ugovor*), kojim prodavatelj prodaje a kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Píсарovíна označeno kao k.č.br. 1892/2 – Píсарovíна, livada, u površini od 2.715 m², upisano u zk.ul.br. 2266, k.o. Píсарovíна 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 objekt za obavljanje djelatnosti distribucije proizvoda fasadnog programa sukladno svojoj ponudi od dana 13.06.2023. 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.

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

Ugovorne strane su suglasne kako rok iz stavka 1. ovog članka predstavlja bitan sastojak Ugovora i Aneksa ugovora, protekom kojeg roka se, ukoliko Kupac ne ispuní navedene obveze, isti raskidaju.“

Članak 3.

Ostale odredbe sklopljenog Ugovora ostaju na snazi nepromijenjene.

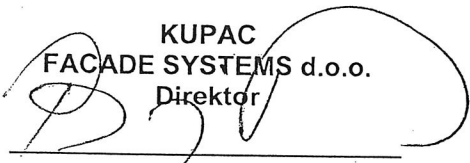
Članak 4.

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: 944-05/23-01/3
URBROJ: 238-21-2-25-2
Píсарovíна, 26.08.2025. godine

KUPAC
FACADE SYSTEMS d.o.o.
Direktor

Ivan Bajkuša


PRODAVATELJ
OPĆINA PISAROVINA
Načelnik

Mihovil Braim, bacc.ing.aedif.



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. NN 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 2. sjednici, održanoj dana 10.07.2025. godine, donosi sljedeći

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

I.

Općina Pisarovina kao Prodavatelj i tvrtka FACADE SYSTEMS d.o.o., OIB: 78468083946, Put Vrila 7A, 21 310 Omiš, kao Kupac, su dana 14. srpnja 2023. godine sklopili Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/23-01/3, URBROJ: 238-21-2-23-1 - *dalje u tekstu: Ugovor*) kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1892/2 – Pisarovina, livada, u površini od 2.715 m², upisano u zk. ul. 2266, 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 izvršenja ugovorne obveze a koja je ugovorena člankom 4. predmetnog Ugovora na način da se kao novi rok izgradnje objekta za obavljanje djelatnosti distribucije proizvoda fasadnog programa, produljuje za dodatnih 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 objaviti 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 FACADE SYSTEMS d.o.o., OIB: 78468083946, Put Vrila 7A, 21 310 Omiš, kao Kupac (*dalje u tekstu: Kupac*) sklopili su dana 14. srpnja 2023. godine Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/23-01/3, URBROJ: 238-21-2-23-1) temeljem kojeg je Prodavatelj prodao, a kupac kupio zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1892/2 – Pisarovina, livada, u površini od 2.715 m², upisano u zk. ul. 2266, k.o. Pisarovina II.

Temeljem navedenog Ugovora Kupac se obvezao da će na predmetnom zemljištu izgraditi objekt za obavljanje djelatnosti distribucije proizvoda fasadnog programa sukladno svojoj ponudi od dana 13.06.2023. 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. svibnja 2025. godine, Kupac je podnio Općini Pisarovina pisani zahtjev za produljenje roka za ispunjenje ugovorne obveze utvrđene člankom 4. sklopljenog Ugovora (KLASA: 053-01/25-01/8, URBROJ: 01-25-1). Kao razlog za podnošenje zahtjeva Kupac je naveo okolnost čekanja na odobrenje i osiguranje financijskih sredstava iz dostupnih fondova, koji su nužni za realizaciju planirane izgradnje objekta na predmetnom zemljištu. U svom obrazloženju, Kupac je naveo kako je projekt trenutno u fazi pripreme tehničke dokumentacije – lokacijska informacija već je pribavljena, a u tijeku je izrada glavnog projekta, koji je preduvjet za ishođenje ostalih dozvola i prijavu na relevantne izvore financiranja.

Uzevši u obzir prethodno navedeno, ovim zaključkom odobrava se sklapanje Aneksa ugovora a u svrhu produljenja roka za ispunjenje ugovorne obaveze.

KLASA: 024-03/25-01/4

URBROJ: 238-21-1-25-10

Pisarovina, 10.07.2025. godine



Na temelju Odluke Općinskog vijeća Općine Písarovina o prodaji građevinskog zemljišta u Poduzetničkoj zoni Písarovina (Službene novine Općine Písarovina br. 8/23)

OPĆINA PISAROVINA, OIB: 36826343679, Trg hrvatskih velikana 1, 10.451 Písarovina, koju zastupa Općinski načelnik g. Tomo Kovačić (dalje u tekstu: Prodavatelj),

I

FACADE SYSTEMS d.o.o., OIB: 78468083946, Put Vrila 7A, 21.310 Omiš, koje zastupa direktor g. Christian Bajkuša (u daljnjem tekstu: kupac)

zaključili su

UGOVOR o kupoprodaji zemljišta

Članak 1.

Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Písarovina, označeno kao k.č.br. 1892/2 – PISAROVINA, LIVADA, površine 2.715 m², upisano u Zk.ul.br. 2266, k.o. Písarovina II.

Članak 2.

Nakon isplate ugovorene kupoprodajne cijene u cijelosti Prodavatelj se obvezuje Kupcu izdati Tabularnu izjavu nužnu za upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Jastrebarsko.

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.

Članak 3.

Kupoprodajna cijena zemljišta iz članka 1. ugovorena je u iznosu od **8,00 eura** (60,28 kuna) po 1 m², što za 2.715 m² iznosi ukupno **21.720,00 eura** (163.649,34 kune).

Kupac se obvezuje, za prodanu mu nekretninu iz članka 1. ovog Ugovora, uplatiti iznos od **19.720,00 eura** (148.580,34 kune) a koji iznos predstavlja razliku između ukupno ugovorene kupoprodajne cijene umanjene za **uplaćenu jamčevinu u visini od 2.000,00 eura** (15.069,00 kuna) na žiro račun Prodavatelja broj HR0823900011833100004, otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d., model: HR68, poziv na broj: 7757-OIB kupca, u roku od 30 dana od dana potpisivanja i ovjere ovog Ugovora.

Članak 4.

Kupac se obvezuje da će na predmetnom zemljištu izgraditi objekt za obavljanje djelatnosti distribucije proizvoda fasadnog programa sukladno svojoj ponudi od dana 13.06.2023. 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.

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

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

Članak 5.

Stranke su suglasne da se u slučaju neispunjenja obveza kupca iz članka 4. ovog Ugovora, Ugovor 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 Ugovora, 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.

Članak 6.

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. ovog Ugovora, Prodavatelj će izdati brisovno očitovanje za brisanje zabilježbe iz ovog članka.

Članak 7.

Ugovorne strane su suglasne da u slučaju kada se nad Kupcem pokrene postupak sklapanja predstečajne nagodbe, stečajni ili likvidacijski postupak, Prodavatelj ima pravo na jednostrani raskid Ugovora, dok se Kupac obvezuje odmah, bez odgađanja na prvi pisani poziv Prodavatelja vratiti Prodavatelju vlasništvo te posjed predmetne nekretnine.

Članak 8.

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 9.

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 10.

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

Članak 11.

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

Članak 12.

Ovaj Ugovor 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 Ugovor razmotrile, suglasile se sa njegovim sadržajem, te ga u znak prihvata vlastoručno potpisale.

KLASA: 944-05/23-01/3

URBROJ: 238-21-2-23-1

Pisarovina, 14 srpnja 2023. godine

PRODAVATELJ:
OPĆINA PISAROVINA
Općinski načelnik

Tomo Kovacic



KUPAC:
FACADE SYSTEMS d.o.o.

Direktor
FACADE SYSTEMS d.o.o.
Put Vrla 7A
8468083946

Christian Bajkuša



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL JASTREBARSKO
Stanje na dan: 17.08.2026. 10:28

Katastarska općina: 338010, PISAROVINA II

Broj ZK uložka: 2266

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-20888/2023
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/ m2	PPR
1.	1892/2	34-1,8-4,9-3	PISAROVINA LIVADA	2715 2715	
		UKUPNO:		2715	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	2. Vlasnički dio: 1/1	
	FACADE SYSTEMS D.O.O., OIB: 78468083946, PUT VRILA 7A, 21310 OMIŠ	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	2.1 Zaprmljeno 29.08.2023.g. pod brojem Z-20888/2023 UKNJIŽBA, PRAVO PRVOKUPA, UGOVOR O KUPOPRODAJI ZEMLJIŠTA, KLASA: 944-05/23-01/3, URBROJ: 238-21-2-23-1 14.07.2023, TABULARNA IZJAVA KLASA: 944-05/23-01/3, URBROJ: 238-21-2-23-2 08.08.2023, za korist: OPĆINA PISAROVINA, OIB: 36826343679, TRG HRVATSKIH VELIKANA 1, 10451 PISAROVINA		
3.	3.1 Zaprmljeno 29.08.2023.g. pod brojem Z-20888/2023 ZABILJEŽBA, UGOVOR O KUPOPRODAJI ZEMLJIŠTA, KLASA: 944-05/23-01/3, URBROJ: 238-21-2-23-1 14.07.2023, TABULARNA IZJAVA KLASA: 944-05/23-01/3, URBROJ: 238-21-2-23-2 08.08.2023, zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 17.08.2026.

