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 13. sjednici, održanoj dana __.11.2026. godine, donosi sljedeći

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

I.

Općina Pisarovina kao Prodavatelj i tvrtka SENSAPHARM d.o.o., OIB: 31767983139, Donji Laduč (Općina Brdovec), Ulica Vladimira Nazora 25, kao Kupac, su dana 02.03.2022. godine sklopili Ugovor o kupoprodaji zemljišta (*KLASA: 944-05/22-01/4, URBROJ: 238-21-2-22-1 - dalje u tekstu: Ugovor*), dana 29.10.2024. godine Aneks ugovora o kupoprodaji (KLASA: 944-05/22-01/4, URBROJ: 238-21-2-24-2), kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1912/5 – Pisarovina, Gospodarska ulica, u površini od 2.200 m^2, upisano u zk. ul. 2274 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 proizvodnog pogona na proizvodnju dodataka prehrani u kapsuliranom obliku, produljuje do 31.12.2027. godine.

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, 10451 Pisarovina (*dalje u tekstu: Prodavatelj*) i SENSAPHARM d.o.o., OIB: 31767983139, Donji Laduč (Općina Brdovec), Ulica Vladimira Nazora 25, kao Kupac (*dalje u tekstu: Kupac*) sklopili su dana 02.03.2022. godine sklopili Ugovor o kupoprodaji zemljišta (*KLASA: 944-05/22-01/4, URBROJ: 238-21-2-22-1 - dalje u tekstu: Ugovor*), dana 29.10.2024. godine Aneks ugovora o kupoprodaji (KLASA: 944-05/22-01/4, URBROJ: 238-21-2-24-2), kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1912/5 – Pisarovina, Gospodarska ulica, u površini od 2.200 m^2, upisano u zk. ul. 2274 k.o. Pisarovina II.

Temeljem navedenog Ugovora Kupac se obvezao da će na predmetnom zemljištu izgraditi proizvodni pogon za proizvodnju dodataka prehrani u kapsuliranom obliku, sve

sukladno svojoj ponudi od dana 04.06.2021. 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 2 godine od dana sklapanja Aneksa ugovoru.

Dana 12.10.2026. godine Prodavatelj se Kupcu obratio sa dopisom traženja očitovanja vezano za ispunjenje ugovorne obveze, na što se Kupac očitovao dana 15.10.2026. godine. U svom očitovanju navodi kako je i dalje opredijeljen za realizaciju planiranog projekta. U svibnju 2025. godine zatražen kredit od HBOR-a a za potrebe financiranja dijela troškova izgradnje pogona. Predmetni ugovor je potpisan tek u veljači 2026. godine. Dodatan problem koji je uzrokovao kašnjenje u ispunjenju ugovorne obveze je i posebno prilagođenje proizvodnog prostora koje zahtijeva izvedbu čistih prostorija a zbog ograničenja broja izvođača. Slijedom svega napisanog, mole za odobrenje dodatnog roka do kraja 2027. godine.

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

KLASA:
URBROJ:
Pisarovina, ___.11.2026. godine

OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednica
Senka Pucak

PRIJEDLOG

Na temelju Zaključka Općinskog vijeća o davanju suglasnosti na sklapanje II Aneksa ugovora o kupoprodaji zemljišta od __.11.2026. 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

SENSAPHARM d.o.o., OIB: 31767983139, Donji Laduč (Općina Brdovec), Ulica Vladimira Nazora 25, koje zastupa direktor Davor Sipić (*u daljem tekstu: Kupac*)

zaključili su

II ANEKS
UGOVORA O KUPOPRODAJI ZEMLJIŠTA

Članak 1.

Ugovorne strane utvrđuju kako su dana 02.03.2022. godine sklopili Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/4, URBROJ: 238-21-2-22-1 - dalje u tekstu: Ugovor), dana 29.10.2024. godine Aneks ugovora o kupoprodaji (KLASA: 944-05/22-01/4, URBROJ: 238-21-2-24-2), kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1912/5 – Pisarovina, Gospodarska ulica, u površini od 2.200 m^2, upisano u zk. ul. 2274 k.o. Pisarovina 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 proizvodni pogon za proizvodnju dodataka prehrani u kapsuliranom obliku, sve sukladno svojoj ponudi od dana 04.06.2021. godine, te da će isti staviti u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti koja je ekološki sigurna i prilagođena europskim standardima do 31.12.2027. godine.

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	PRODAVATELJ
SENSAPHARM d.o.o.	OPĆINA PISAROVINA
Direktor	Načelnik
_____	_____
Davor Sipić	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) te članka 4. Ugovora o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/4, URBROJ: 238-21-2-22-1; KLASA: 944-05/22-01/4, URBROJ: 238-21-2-24-2) Općinsko vijeće Općine Pisarovina, na svojoj 13. sjednici održanoj dana __.11.2026. godine, donosi

O D L U K U
o raskidu Ugovora o
kupoprodaji zemljišta

I. Raskida se Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/4, URBROJ: 238-21-2-22-1 - dalje u tekstu: Ugovor), od dana 02.03.2022. godine te Aneks ugovora o kupoprodaji (KLASA: 944-05/22-01/4, URBROJ: 238-21-2-24-2), od dana 29.10.2024. godine sklopljeni između Općine Pisarovina, OIB: 36826343679, Trg hrvatskih velikana 1, 10451 Pisarovina, kao Prodavatelja (*dalje u tekstu: Prodavatelj*) i SENSAPHARM d.o.o., OIB: 31767983139, Donji Laduč (Općina Brdovec), Ulica Vladimira Nazora 25, kao Kupca (*dalje u tekstu: Kupac*), temeljem kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1912/5 – Pisarovina, Gospodarska ulica, u površini od 2.200 m2, upisano u zk. ul. 2274 k.o. Pisarovina II po ukupnoj kupoprodajnoj cijeni od 15.516,36 EUR (tada 116.908,00 kn).

Raskid Ugovora iz stavka 1. ove točke posljedica je neispunjenja ugovorene obveze Kupca u ugovorenom roku, sukladno odredbama članka 4. Ugovora.

II. Kupac je za zemljište iz točke I. ove Odluke uplatio ukupan iznos kupoprodajne cijene od 15.516,36 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 11.637,27 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 nj e

Općina Pisarovina, Trg hrvatskih velikana 1, 10451 Pisarovina, OIB: 36826343679, kao Prodavatelj (*dalje u tekstu: Prodavatelj*) i SENSAPHARM d.o.o., OIB: 31767983139, Donji Laduč (Općina Brdovec), Ulica Vladimira Nazora 25, kao Kupac (*dalje u tekstu: Kupac*), sklopili su dana 02.03.2022. godine sklopili Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/4, URBROJ: 238-21-2-22-1 - dalje u tekstu: Ugovor), dana 29.10.2024. godine Aneks ugovora o kupoprodaji (KLASA: 944-05/22-01/4, URBROJ: 238-21-2-24-2), kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1912/5 – Pisarovina, Gospodarska ulica, u površini od 2.200 m2, upisano u zk. ul. 2274 k.o. Pisarovina II po ukupnoj kupoprodajnoj cijeni od 15.516,36 EUR (tada 116.908,00 kn).

Predmetno zemljište prodano je Kupcu radi realizacije konkretne gospodarske investicije, odnosno izgradnje proizvodnog pogona za proizvodnju dodataka prehrani u kapsuliranom obliku, sukladno ponudi Kupca od 4. lipnja 2021. godine. Člankom 4. Ugovora Kupac se obvezao na predmetnom zemljištu izgraditi proizvodni pogon te ga staviti u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti koja je ekološki sigurna i prilagođena europskim standardima, u roku od dvije godine od dana sklapanja Ugovora.

Budući da navedena obveza nije bila ispunjena u prvotno ugovorenom roku, ugovorne strane sklopile su dana 29. listopada 2024. godine Aneks Ugovora kojim je Kupcu odobreno produljenje roka za dodatne dvije godine, računajući od dana sklapanja Aneksa, odnosno do 29. listopada 2026. godine. Na taj način Općina Pisarovina omogućila je Kupcu dodatno vrijeme za realizaciju planirane investicije, uvažavajući okolnosti koje mogu utjecati na pripremu i provedbu gospodarskih projekata.

Radi utvrđivanja stanja ispunjenja preuzetih ugovornih obveza, Općina Pisarovina uputila je Kupcu dana 12. listopada 2026. godine pisani zahtjev za očitovanjem o realizaciji predmetne investicije. Kupac je dana 15. listopada 2026. godine dostavio očitovanje u kojem navodi da je i dalje zainteresiran za provedbu projekta te obrazlaže razloge zbog kojih investicija nije realizirana u predviđenom roku.

U dostavljenom očitovanju Kupac navodi da je u svibnju 2025. godine podnio zahtjev za kreditno financiranje dijela troškova izgradnje proizvodnog pogona putem Hrvatske banke za obnovu i razvitak (HBOR), pri čemu je ugovor o kreditu sklopljen tek u veljači 2026. godine. Kao dodatni razlog kašnjenja ističe specifičnost planirane proizvodne djelatnosti, odnosno potrebu izgradnje posebno prilagođenih proizvodnih prostora koji uključuju izvedbu takozvanih čistih prostorija, za što je ograničen broj odgovarajućih specijaliziranih izvođača radova. Slijedom navedenoga, Kupac moli odobrenje dodatnog roka za završetak investicije do kraja 2027. godine.

Prilikom razmatranja navedenog očitovanja Općina Pisarovina uzela je u obzir sve okolnosti na koje se Kupac poziva, kao i činjenicu da je riječ o investiciji koja zahtijeva određene tehničke, organizacijske i financijske preduvjete. Također je uzeta u obzir iskazana namjera Kupca da nastavi s realizacijom projekta te aktivnosti koje je, prema vlastitim navodima, poduzeo radi osiguravanja financiranja i pripreme izgradnje proizvodnog pogona.

Međutim, navedene okolnosti potrebno je sagledati u odnosu na ugovorne obveze koje je Kupac preuzeo sklapanjem Ugovora, kao i u odnosu na činjenicu da mu je već odobreno produljenje roka za njihovo ispunjenje.

Naime, od sklapanja osnovnog Ugovora u ožujku 2022. godine do isteka produljenog roka u listopadu 2026. godine proteklo je više od četiri i pol godine. U navedenom razdoblju Kupac je imao mogućnost poduzeti potrebne aktivnosti radi pripreme i realizacije investicije, uključujući osiguravanje financijskih sredstava, izradu projektne dokumentacije, odabir izvođača i organizaciju izvođenja radova.

Iako se poteškoće u financiranju i pronalasku odgovarajućih izvođača mogu pojaviti tijekom realizacije gospodarskih projekata, one same po sebi ne predstavljaju ispunjenje ugovorene obveze niti automatski stvaraju pravo Kupca na novo produljenje ugovorenog roka. Pri tome je važno naglasiti da je Općina Pisarovina već jednom prihvatila produljenje roka upravo kako bi Kupcu omogućila dodatno vrijeme za realizaciju planiranog projekta.

Ugovorena obveza Kupca nije se odnosila samo na poduzimanje pripremnih aktivnosti, osiguravanje financiranja ili iskazivanje namjere za izgradnju, nego na izgradnju proizvodnog pogona i njegovo stvarno stavljanje u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti u ugovorenom roku. Stoga aktivnosti koje prethode izgradnji, iako mogu predstavljati određeni napredak u realizaciji projekta, ne mogu biti izjednačene s ispunjenjem ugovorene obveze.

Posebno je potrebno uzeti u obzir svrhu zbog koje Općina Pisarovina raspolaže zemljištem u Poduzetničkoj zoni Pisarovina. Zemljište se gospodarskim subjektima prodaje radi poticanja poduzetničkih ulaganja, izgradnje gospodarskih objekata, razvoja proizvodnih i drugih gospodarskih djelatnosti, stvaranja pretpostavki za nova radna mjesta te učinkovitog korištenja raspoloživog zemljišta u Poduzetničkoj zoni.

U tom smislu, ispunjenje ugovorenih rokova za izgradnju i stavljanje objekata u funkciju predstavlja važan element ostvarivanja svrhe prodaje zemljišta. Dugotrajno zadržavanje zemljišta bez realizacije ugovorene investicije nije u skladu s ciljevima razvoja Poduzetničke zone, osobito kada su ugovorne obveze i rokovi njihova ispunjenja bili unaprijed poznati i prihvaćeni od strane Kupca.

Općina Pisarovina dužna je voditi računa o namjenskom i učinkovitom korištenju općinske imovine te o jednakom postupanju prema gospodarskim subjektima koji stječu zemljište u Poduzetničkoj zoni pod unaprijed utvrđenim uvjetima. Neograničeno ili opetovano produljivanje rokova, bez ostvarenja ugovorene svrhe, moglo bi dovesti u pitanje učinkovitost takvog načina raspolaganja zemljištem i opravdanost daljnjeg odgađanja ispunjenja preuzetih obveza.

Pri tome se ne dovodi u pitanje poslovna namjera Kupca niti se zanemaruje mogućnost da je Kupac poduzeo određene radnje i snosio troškove u pripremi investicije. Međutim, ocjena opravdanosti daljnjeg produljenja roka ne može se temeljiti isključivo na iskazanoj namjeri buduće realizacije projekta, već je potrebno uzeti u obzir dosadašnje trajanje ugovornog odnosa, prethodno odobreno produljenje, stvarni stupanj realizacije investicije i obvezu Općine da štiti javni interes i imovinu kojom raspolaže.

Dodatno produljenje roka do kraja 2027. godine značilo bi novo odgađanje ostvarenja ugovorene gospodarske namjene zemljišta, pri čemu iz dostavljenog očitovanja ne proizlazi izvjesnost da će investicija u dodatno zatraženom roku biti u cijelosti dovršena i stavljena u funkciju. Sama činjenica da je Kupac zainteresiran za nastavak projekta ne predstavlja dostatno jamstvo njegova dovršetka u novom roku.

Slijedom navedenoga, ocijenjeno je da nisu opravdani razlozi za ponovno produljenje roka te da daljnje odgađanje ispunjenja ugovorene obveze nije u interesu Općine Pisarovina.

Člankom 4. Ugovora o kupoprodaji zemljišta uređena je obveza Kupca da u ugovorenom roku izgradi proizvodni pogon i stavi ga u funkciju, kao i posljedice neispunjenja te obveze. Budući da Kupac nije ispunio preuzetu obvezu u ugovorenom roku, nastupile su okolnosti za primjenu ugovornih odredaba o raskidu Ugovora, uz uvažavanje odredaba Zakona o obveznim odnosima koje uređuju raskid ugovora zbog neispunjenja.

Ugovorom je također predviđeno da u slučaju raskida zbog neispunjenja ugovorene obveze Općina Pisarovina Kupcu vraća 75 % uplaćene kupoprodajne cijene, što u konkretnom

slučaju iznosi 11.637,27 EUR, uz ispunjenje ugovorenih uvjeta za povrat predmetne nekretnine u vlasništvo i posjed Općine Pisarovina.

Radi izbjegavanja nepotrebnih sporova i omogućavanja urednog uređenja međusobnih prava i obveza, predlaže se Kupcu sklapanje Sporazuma o raskidu Ugovora o kupoprodaji zemljišta. Tim Sporazumom uredio bi se povrat predmetne nekretnine u neposredan i nesmetan posjed Općine Pisarovina, izdavanje odgovarajuće tabularne izjave radi ponovnog upisa prava vlasništva Općine Pisarovina, povrat ugovorenog dijela kupoprodajne cijene te ostala pitanja koja proizlaze iz prestanka ugovornog odnosa.

Kupcu se ostavlja rok od 15 dana od dana dostave Odluke za pristupanje sklapanju navedenog Sporazuma, čime mu se omogućuje dobrovoljno i mirno uređenje posljedica raskida Ugovora. Ako Kupac ne pristupi sklapanju Sporazuma ili odbije njegovo potpisivanje, Općina Pisarovina poduzet će odgovarajuće pravne radnje radi ostvarivanja svojih ugovornih i zakonskih prava, uključujući povrat nekretnine, uređenje zemljišnoknjižnog stanja i ispunjenje međusobnih novčanih obveza.

Predloženo sporazumno uređenje posljedica raskida ne predstavlja odricanje Općine Pisarovina od prava koja joj pripadaju temeljem Ugovora i važećih propisa, već način da se ugovorni odnos okonča uz što manje dodatnih troškova i pravnih postupaka.

Uzimajući u obzir sve navedeno, osobito činjenicu da ugovorena investicija nije realizirana ni nakon prethodno odobrenog produljenja roka, da je Kupcu već omogućeno dodatno razdoblje za ispunjenje preuzetih obveza te da daljnje produljenje nije ocijenjeno opravdanim u odnosu na svrhu i uvjete prodaje zemljišta u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, odlučeno je kao u izreci.

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, __.11.2026. godine

PREDSJEDNICA OPĆINSKOG VIJEĆA

Senka Pucak

DOSTAVITI:

1. SENSAPHARM d.o.o., OIB: 31767983139, Donji Laduč (Općina Brdovec), Ulica Vladimira Nazora 25
2. računovodstvo, ovdje
3. pismohrana, ovdje

PRIJEDLOG

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA

OPĆINA PISAROVINA
Općinski načelnik

Na temelju Odluke Općinskog vijeća Općine Pisarovina o raskidu Ugovora o kupoprodaji zemljišta od __.11.2026. 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

SENSAPHARM d.o.o., OIB: 31767983139, Donji Laduč (Općina Brdovec), Ulica Vladimira Nazora 25, koje zastupa direktor Davor Sipić (u daljnjem tekstu: Kupac), s druge strane,

sklopili su dana _____.2026. godine sljedeći

SPORAZUMNI

RASKID UGOVORA

Članak 1.

(1) Stranke sporazumno utvrđuju da su dana 02.03.2022. godine zaključili Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/4, URBROJ: 238-21-2-22-1 - dalje u tekstu: Ugovor) te dana 29.10.2024. godine Aneks ugovora o kupoprodaji (KLASA: 944-05/22-01/4, URBROJ: 238-21-2-24-2), temeljem kojih je Prodavatelj prodao a Kupac kupio zemljište označeno kao k.č.br. 1912/5 – Pisarovina, Gospodarska ulica, u površini od 2.200 m2, upisano u zk. ul. 2274 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 11.637,27 EUR temeljem članka 4. Ugovora, a koji iznos predstavlja 75% plaćene kupoprodajne cijene, na žiro račun kupca IBAN br: HR4423400091110121175 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**
SENSAPHARM d.o.o.	**OPĆINA PISAROVINA**
Direktor	**Načelnik**
Davor Sipić	**Mihovil Braim**

Prilog 1

TABULARNA IZJAVA
(*CLAUSULA INTABULANDI*)

SENSAPHARM d.o.o., OIB: 31767983139, Donji Laduč (Općina Brdovec), Ulica Vladimira Nazora 25 (dalje u tekstu: „**Sensapharm d.o.o.**“) zastupano po direktoru Sipić Davoru, 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 Sensapharm d.o.o. u zemljišnim knjigama i drugim javnim evidencijama, bez ikakva daljnjeg pristanka ili suglasnosti, na nekretnini oznake kat. čest. 1912/5 – Pisarovina, Gospodarska ulica, u površini od 2.200 m^2, upisano u zk. ul. 2274 k.o. Pisarovina II, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Jastrebarsko.

U Zagrebu, _____ 2026.

Sensapharm d.o.o.

_____

Davor Sipić, direktor

Sensapharm
jer zdravlje je najvažnije

OPĆINA PISAROVINA
Trg hrvatskih velikana 1
10451 Pisarovina
N/r Mihovil Braim

Zagreb, 15.10.2026.

PREDMET: Očitovanje na dopis od 12. listopada 2026. – zahtjev za produljenje roka za ispunjenje ugovornih obveza iz Ugovora o kupoprodaji zemljišta, k.č.br. 1912/5, k.o. Pisarovina II.

Poštovani,

nastavno na Vaš dopis od 12. listopada 2026. godine, ovim putem dostavljamo očitovanje o trenutačnom statusu realizacije planiranog projekta.

Sensapharm d.o.o. ostaje opredijeljen za realizaciju planiranog projekta i izgradnju proizvodnog pogona na predmetnom zemljištu. U svibnju 2025. godine smo zatražili kredit od HBOR-a kojim bi finacirali dio troškova izgradnje pogona, ostatak troškova bi financirali iz vlastitih sredstava. HBOR nam je odobrio kredit, a **Ugovor o kreditu broj KMP1-25-11004042 od HBOR-a smo dobili tek u veljači 2026. na potpis.**

Međutim, realizacija projekta zahtijeva posebno prilagođeno uređenje proizvodnog prostora, uključujući izvedbu tzv. 'čistih prostorija (clean room)', za koju su potrebni specifični tehnički i izvedbeni uvjeti. U Hrvatskoj se samo dvije firme bave izradom 'čistih prostorija (clean room)'. Zbog specifičnosti takvih radova i trenutačne raspoloživosti odgovarajućih domaćih izvođača, početak izvođenja predmetnih radova očekuje se u proljeće 2027. godine jer izvođači nemaju ranije slobodnih kapaciteta.
Navedene okolnosti utječu na dinamiku realizacije projekta i mogućnost dovršetka svih ugovornih obveza u prvotno predviđenom roku. Pritom ističemo da je društvo osiguralo financiranje projekta te da nam je cilj nastaviti s njegovom realizacijom i staviti planirani proizvodni pogon u funkciju.

Slijedom navedenoga, molimo Općinu Pisarovina da razmotri mogućnost produljenja ugovorenog roka za ispunjenje ugovornih obveza, odnosno da odobri dodatni rok do kraja 2027. godine koji bi omogućio dovršetak potrebnih radova i stavljanje proizvodnog pogona u funkciju. Spremni smo, na Vaš zahtjev, dostaviti dodatnu dokumentaciju kojom se potkrepljuju navodi iz ovog očitovanja.

Sensapharm d.o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge
Vladimira Nazora 25, 10292 Donji Laduč
Tel: + 385 1 65 45 997

www.sensapharm.hr
sensapharm@sensapharm.hr

Sensapharm
jer zdravlje je najvažnije

Ljubazno molimo da prilikom razmatranja ovog zahtjeva uzmete u obzir dosadašnje aktivnosti društva na osiguranju financiranja, specifične tehničke zahtjeve planiranog proizvodnog prostora te okolnosti koje utječu na dinamiku početka izvođenja radova.

Zahvaljujemo na razumijevanju te molimo za pisano očitovanje o mogućnosti produljenja roka i daljnjem postupanju vezanom uz predmetni Ugovor.

Sensapharm d.o.o.
direktor
Davor Sipić

Sensapharm d.o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge
Vladimira Nazora 25, 10292 Donji Laduč
Tel: + 385 1 65 45 997

www.sensapharm.hr
sensapharm@sensapharm.hr

Kreditna partija A: 1104043
Kreditna partija B: 1104042

HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390, koju zastupaju Ivana Šeketa, direktorica Direkcije za mikro, mala i srednja poduzeća i Katarina Boras, voditeljica Odjela za mikro poduzetnike (dalje u tekstu: HBOR)
i
Sensapharm d.o.o., Donji Laduč, Ulica Vladimira Nazora 25, OIB: 31767983139, koje zastupa Davor Sipić, direktor (dalje u tekstu: Korisnik kredita)
i
Davor Sipić, Zagreb, Ulica Vladimira Filakovca 3, OIB: 69959145594 (dalje u tekstu: Jamac platac)

zaključuju

UGOVOR O KREDITU BROJ: KMP1-25-1104042

Pojmovi i definicije

U ovom Ugovoru o kreditu niže navedeni pojmovi pisani velikim početnim slovom imaju sljedeće značenje:

AML direktive	Direktive o sprečavanju pranja novca (engl. Anti-Money Laundering Directives): a) Direktiva (EU) 2018/1673 Europskog parlamenta i Vijeća od 23.10.2018. o borbi protiv pranja novca kaznenopravnim sredstvima, sa svim naknadnim izmjenama i dopunama, te b) Direktiva (EU) 2015/849 Europskog parlamenta i Vijeća od 20.5.2015. o sprečavanju korištenja financijskog sustava u svrhu pranja novca ili financiranja terorizma kako je izmijenjena Direktivom (EU) 2018/843 Europskog parlamenta i Vijeća od 30.5.2018. sa svim naknadnim izmjenama i dopunama (4. i 5. AML direktiva).
Društvena pitanja	Sve ili bilo što od sljedećeg: a) rad i uvjeti rada, b) zdravlje i sigurnost na radu, c) prava i interesi ranjivih skupina, d) prava i interesi autohtonih naroda, e) ravnopravnost spolova, f) javno zdravlje, sigurnost i zaštita, g) izbjegavanje prisilnih iseljenja i ublažavanje poteškoća koje proizlaze iz prisilnog preseljenja, i h) angažman dionika.
EFRR	Europski fond za regionalni razvoj
EIB	Europska investicijska banka (engl. European Investment Bank)
EU	Europska unija
EPPO	Ured europskog javnog tužitelja (engl. European Public Prosecutor's Office)
Kapitalni rabat	Bespovratna sredstva koja predstavljaju dio glavnice kredita iz sredstava EFRR-a (kreditna partija A), koji se može otpisati. Kapitalni rabat može iznositi najviše do 50% ukupno isplaćenog iznosa glavnice kredita.
Nepravilnost	Svako kršenje primjenjivog prava koje proizlazi iz djelovanja ili propusta gospodarskog subjekta, a koje šteti, ili bi moglo naštetiti proračunu EU-a, tako da optereti proračun EU-a neopravdanim izdatkom.
Nezakonite aktivnosti	Bilo koja od sljedećih nezakonitih aktivnosti ili aktivnosti koje se provode u nezakonite svrhe prema primjenjivim zakonima u bilo kojem od sljedećih područja: a) prijevara, korupcija, prisila, tajno dogovaranje ili ometanje,

19.03. Korisnik kredita (te sudužnik i jamac platac, ako ih ima) bezuvjetno i neopozivo se odriču prava tražiti naknadu štete od HBOR-a koju bi trpili zbog eventualne ništetnosti ovog Ugovora ili nekog njegovog dijela.

19.04. Ugovorne strane su suglasne da ova pisana isprava koja sadrži ugovor o kreditu sve dok je potpisana samo od strane HBOR-a, ali ne i od Korisnika kredita, odnosno svih ugovornih strana, predstavlja HBOR-ovu ponudu Korisniku kredita za sklapanje ugovora o kreditu pod uvjetima sadržanim u ovoj ispravi i dokumentima na koje se ista poziva. Ova ponuda obvezuje HBOR 30 (trideset) dana od dana upućivanja ove pisane isprave Korisniku kredita preporučenom poštom ili dana upućivanja ove pisane isprave predstavniku Korisnika kredita putem dostavne službe ili dana uručivanja ove pisane isprave predstavniku Korisnika kredita osobno na ruke, a koji dan je mjerodavan za prestanak važenja ponude HBOR-a. Odredbe ovog stavka ugovaraju se isključivo u korist HBOR-a, te HBOR po vlastitoj slobodnoj volji može pisanom jednostranom izjavom Korisniku kredita produžiti rok valjanosti ponude sadržane u ovoj ispravi, ili ostati kod navedenog roka (u kojem slučaju HBOR ne mora davati nikakvih očitovanja).

19.05. Korisnik kredita i Jamac platac ovaj Ugovor potpisuju u nazočnosti djelatnika HBOR-a, ili ako isto nije moguće, potpis ovlaštenih osoba za zastupanje Korisnika kredita i potpis Jamca platca moraju biti ovjereni kod javnog bilježnika, u kojem slučaju je Korisnik kredita u obvezi dostaviti HBOR-u ovjereni primjerak Ugovora i dvije ovjerene preslike Ugovora.

19.06. Ovaj Ugovor sastavljen je u 7 (sedam) istovjetnih primjeraka, od kojih 3 (tri) primjerka za HBOR, te po 1 (jedan) primjerak za Korisnika kredita, Jamca platca, nadležni sud i javnog bilježnika.

U Zagrebu 25.2.2026. (dvadesetipetogveljačedvijetisućedvadesetšeste).

KORISNIK KREDITA

Direktor

Davor Sipić

d.o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge
Vladimira Nazora 25, Donji Ladanj

HBOR

Voditeljica Odjela za mikro poduzetnike

Katarina Boras

Direktorica Direkcije za mikro, mala i srednja poduzeća

Ivana Seketa

JAMAC PLATAC

Davor Sipić

Prilog 1.

Obrazac Očekivani kriteriji za kapitalni rabat

klimaoprema
an Amelicor Group company

Klimaoprema d.o.o. | OIB: 34383404032 | PDV br. / VAT no. / EORI no.: HR34383404032
Gradna 78A, 10430 Samobor, Croatia
+385 (0)1 33 62 513
info@klimaoprema.com
www.klimaoprema.com

Sensapharm d.o.o.
V. Nazora 25
10292 Donji Laduč

N/r direktor

Poštovani,

ovim putem zahvaljujemo na ukazanom povjerenju i odabiru naše tvrtke, za izvođenje radova na izgradnji vašeg proizvodnog pogona u Pisarovini, odnosno izvedbi unutarnjih radova i ugradnji elemenata čistih prostora (clean room) te ventilacije. Iznimno nam je drago što ste odabrali nas kao domaćeg proizvođača te prepoznali kvalitetu našeg rada, stručnost i iskustvo u realizaciji ovakvih projekata te nam iskazali povjerenje za sudjelovanje u realizaciji Vašeg projekta.

Nažalost, zbog trenutačne zauzetosti naših kapaciteta već ugovorenim poslovima, kao i povećanog opterećenja proizvodnje panela i ostalih elemenata za izvedbu čistih prostora i ventilacije, u ovom trenutku ne možemo preuzeti izvođenje predmetnih radova u ranije predviđenom terminu. S obzirom na navedeno, radove bismo mogli organizirati i izvesti u razdoblju **od svibnja do listopada 2027. godine,** uz prethodno usuglašavanje dinamike izvođenja i potrebnih rokova s Vašim projektnim timom.

Žao nam je ako navedena okolnost utječe na planiranu dinamiku realizacije projekta, no smatramo važnim pravovremeno i transparentno Vas obavijestiti o našim stvarnim mogućnostima kako bismo, u slučaju obostranog interesa, mogli kvalitetno isplanirati i organizirati sve potrebne aktivnosti. Još jednom zahvaljujemo na povjerenju i ukazanoj prilici te se nadamo mogućnosti suradnje u navedenom terminu.

S poštovanjem,

Samobor, 2.3.2026.

Željko Vitko

Direktor prodaje za Cleanroom

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA PISAROVINA
Općinski načelnik

Pisarovina, 12.10.2026. godine

SENSAPHARM d.o.o.
OIB: 31767983139
Vladimira Filakovca 3
10 000 Zagreb
davor@sensapharm.hr

PREDMET: Ugovor o kupoprodaji zemljišta – ispunjenje ugovorne obveze;
- Očitovanje, traži se;

Poštovani,

s Općinom Pisarovina ste dana 02.03.2022. godine zaključili Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/4, URBROJ: 238-21-2-22-1) te dana 29.10.2024. godine Aneks ugovora o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/4, URBROJ: 238-21-2-24-2) temeljem kojih ste kupili zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1912/5, k.o. Pisarovina II.

Predmetnim ugovorom obvezali ste se da ćete na kupljenom zemljištu izgraditi proizvodni pogon za proizvodnju dodataka prehrani u kapsuliranom obliku, sve sukladno svojoj ponudi od dana 04.06.2021. godine, te da ćete isti staviti u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti najkasnije do 29.10.2026. godine.

Budući da se navedeni ugovoreni rok približava isteku, molimo da nas bez odgode izvijestite o statusu izvršenja preuzetih ugovornih obveza te dostavite očitovanje iz kojeg će biti razvidno jesu li iste u cijelosti ispunjene, odnosno u kojoj su fazi realizacije.

Posebno ističemo kako je člankom 4. Ugovora izričito utvrđeno da rokovi za izgradnju i stavljanje objekta u funkciju predstavljaju bitan sastojak ugovora. Slijedom navedenoga, u slučaju da kupac u ugovorenom roku ne ispuni preuzete obveze, nastupaju ugovorene pravne posljedice, uključujući raskid ugovora po samom ugovoru te obvezu Općine Pisarovina da otkupi predmetno zemljište po cijeni u visini od 75 % plaćene kupoprodajne cijene, sukladno ugovornim odredbama.

Molimo da svoje pisano očitovanje dostavite u roku od tri (3) dana od dana zaprimanja ovog dopisa, kako bi Općina Pisarovina mogla utvrditi činjenično stanje i poduzeti daljnje radnje u skladu s ugovornim odredbama.

S poštovanjem.

OPĆINSKI NAČELNIK
Mihovil Braim

Općina Pisarovina

Pošiljatelj: Općina Pisarovina <opcina-pisarovina@zg.t-com.hr>
Poslano: 14. listopada 2026. 9:05
Prima: 'davor@sensapharm.hr'
Predmet: Slanje e-poštom: SENSAPHARM d.o.o. - ispunjenje ugovorne obveze - Očitovanje, traži se
Privici: SENSAPHARM d.o.o. - ispunjenje ugovorne obveze - Očitovanje, traži se.pdf

Poštovani,

U privitku dostavljamo dopis te najljepše molimo za Vaše pisano očitovanje u zadanom roku a vezano za ispunjenje ugovornih obveza temeljem sklopljenog Ugovora o kupoprodaji zemljišta s Općinom Pisarovina. Original istog dostavljamo i putem Hrvatske pošte.

S poštovanjem,

OPĆINA PISAROVINA
NAČELNIK
Mihovil Braim

Poruka je spremna za slanje sa sljedećim datotekama ili vezama u privitku:

SENSAPHARM d.o.o. - ispunjenje ugovorne obveze - Očitovanje, traži se

Napomena: da biste se zaštitili od računalnih virusa, programi e-pošte mogu sprječavati slanje ili primanje određenih vrsta datotečnih privitaka. Provjerite svoje sigurnosne postavke za e-poštu da biste utvrdili kako se rukuje takvim privicima.

Na temelju Zaključka Općinskog vijeća o davanju suglasnosti na sklapanje Aneksa ugovora o kupoprodaji zemljišta od 02. listopada 2024. godine („Službene novine Općine Pisarovina" broj 6/24), te na temelju članka 40. Statuta Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina" broj 3/18, 3/20 i 1/21),

OPĆINA PISAROVINA, OIB: 36826343678, Trg hrvatskih velikana 1, 10451 Pisarovina, zastupana po Općinskom načelniku Tomi Kovačiću (*u daljem tekstu: Prodavatelj*),

I

SENSAPHARM d.o.o., OIB: 31767983139, Vladimira Filakovca 3, 10 000 Zagreb koje zastupa direktor Davor Sipić (*u daljem tekstu: Kupac*)

zaključili su

ANEKS
UGOVORA O KUPOPRODAJI ZEMLJIŠTA

Članak 1.

Ugovorne strane utvrđuju kako su dana 02.03.2022. godine sklopile Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/4, URBROJ: 238-21-2-22-1; *u daljem tekstu Ugovor*), kojim prodavatelj prodaje a kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina označeno kao k.č.br. 1912/5 – Pisarovina, Gospodarska ulica, u površini od 2.200 m^2, upisano u zk.ul.br. 2274 (prethodno 1912), 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 proizvodni pogon za proizvodnju dodataka prehrani u kapsuliranom obliku, sve sukladno svojoj ponudi od dana 04.06.2021. 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 Aneksa ugovora.

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.

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

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

Članak 3.

Sklapanjem Aneksa ugovora ugovorne strane suglasno dodaju novi članak 5. koji glasi:

„Članak 5.

Kupac ne može predmetnu nekretninu ili njezin dio otuđiti niti opteretiti stvarnopravnim teretom, bilo teretnim bilo besteretnim pravnim poslom bez suglasnosti Prodavatelja, sve do ispunjenja uvjeta iz članka 4. Ugovora, odnosno do izgradnje i stavljanja u funkciju poslovnog prostora, u protivnom odgovara Prodavatelju za štetu zbog povrede navedene obveze, u visini tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na dan otuđenja i/ili opterećenja predmetne nekretnine.

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

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

Članak 4.

Dosadašnji članci 5, 6, 7, 8, 9 i 10. Ugovora postaju članci 6, 7, 8, 9, 10 i 11.

Članak 5.

Ostale odredbe sklopljenog Ugovora ostaju na snazi nepromijenjene.

Članak 6.

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

Članak 7.

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

KLASA: 944-05/22-01/4
URBROJ: 238-21-2-24-2
Pisarovina, 29.10.2024. godine

PRODAVATELJ
OPĆINA PISAROVINA
Načelnik

Tomo Kovačić

KUPAC
SENSAPHARM d.o.o.
Direktor

Sensapharm
d.o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge
Vladimira Nazora 25, Donji Laduč

Davor Sipić

Ja, javni bilježnik **Nikolina Nežić**, Pisarovina, Trg hrvatskih velikana 1, potvrđujem da je stranka:

TOMO KOVAČIĆ, OIB 85971202104, PISAROVINA, PISAROVINA, VLADIMIRA NAZORA 9, kao načelnik **OPĆINA PISAROVINA, OIB 36826343679, Pisarovina, Trg hrvatskih velikana 1**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila 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.

DAVOR SIPIĆ, OIB 69959145594, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ULICA VLADIMIRA FILAKOVCA 3, kao direktor **Sensapharm d.o.o., MBS 080464261, OIB 31767983139, Donji Laduč, Ulica Vladimira Nazora 25**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 116457853 PU Zagrebačka, 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-430/2024
Pisarovina, 29.10.2024.

Javni bilježnik
Nikolina Nežić

OPĆINSKOG VIJEĆA
Tomo Smolković, v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA

OPĆINA PISAROVINA
Općinsko vijeće

Na temelju članka 17. Statuta Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina" broj 3/18, 3/20 i 1/21) 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 30. sjednici, održanoj dana 02. listopada 2024 godine, donosi sljedeći

ZAKLJUČAK
o davanju suglasnosti na sklapanje
Aneksa Ugovora o kupoprodaji zemljišta

I.

Općina Pisarovina kao Prodavatelj i tvrtka Sensapharm d.o.o. OIB: 31767983139, Vladimira Filakovca 3, 10 000 Zagreb, kao Kupac, su dana 02.03.2022. godine sklopili Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/4, URBROJ: 238-21-2-22-1 - dalje u tekstu: Ugovor) kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1912/5 – Pisarovina, Gospodarska ulica, u površini od 2.200 m^2, upisano u zk. ul. 2274 (prethodno 1912), 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 proizvodnog pogona za proizvodnju dodataka prehrani u kapsuliranom obliku produljuje za dodatne 2 (dvije) godine 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 Sensapharm d.o.o. OIB: 31767983139, Vladimira Filakovca 3, 10 000 Zagreb, kao Kupac (dalje u tekstu: Kupac) sklopili su dana 02.03.2022. godine Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/4, URBROJ: 238-21-2-22-1) temeljem kojeg je Prodavatelj prodao, a kupac kupio zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1912/5 – Pisarovina, Gospodarska ulica, u površini od 2.200 m^2, upisano u zk. ul. 2274 (prethodno 1912), k.o. Pisarovina II.

Temeljem navedenog Ugovora Kupac se obvezao da će na predmetnom zemljištu izgraditi proizvodni pogon za proizvodnju dodataka prehrani u kapsuliranom obliku, sve sukladno svojoj ponudi od dana 04.06.2021. 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 13.08.2024. godine, Općina Pisarovina se obratila Kupcu sa traženjem očitovanja u pogledu ispunjenja ugovorne obveze prema Ugovoru o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-09/24-01/8, URBROJ: 238-21-2-24-1) sa traženjem očitovanja o ispunjenju ugovorne obveze. Na isti dopis, Kupac je odgovorio dopisom Očitovanja sa pripadajućom Zamolbom za produženje ugovorne obveze dana 05.09.2024. godine.

Ovim Zaključkom odobrava se sklapanje Aneksa ugovora a u svrhu produljenja roka za ispunjenje ugovorne obaveze.

KLASA: 024-03/24-01/5
URBROJ: 238-21-1-24-15
Pisarovina, 02. listopada 2024. godine

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA

Tomo Smolković, v.r.

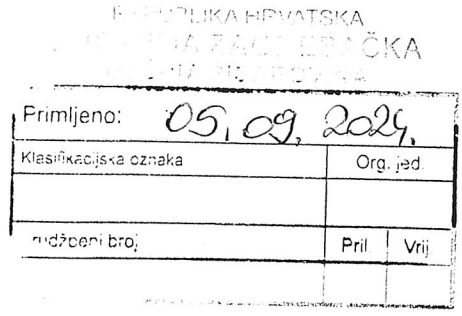
Ajdina Batalović Krdžalić - Komunalno Pisarovina

Pošiljatelj: davor@sensapharm.hr
Poslano: 05. rujna 2024 10:57
Prima: Ajdina Batalović Krdžalić - Komunalno Pisarovina
Kopija: davor@sensapharm.hr
Predmet: Sensapharm - Zamolba za produljenje roka ispunjenja ugovorne obveze
Privici: Sensapharm_zamolba.pdf

Dobar dan,

ovim putem vam dostavljam očitovanje vezano za vaš dopis i Zamolbu za produljenje roka ispunjenja ugovorne obveze s
pripadajućim prilogom.

Lp,
Davor Sipić
Sensapharm d.o.o.
M 098 91 987 92



OPĆINA PISAROVINA
Trg hrvatskih velikana 1
10451 Pisarovina
N/r Ajdina Batalović Krdžalić

Zagreb, 02.09.2024.

PREDMET: OČITOVANJE O ISPUNJENJU UGOVORNE OBVEZE PREMA UGOVORU O KUPOPRODAJI ZEMLJIŠTA

Poštovani,

ovim putem vam dostavljam Zamolbu za produženje ugovorne obveze i potvrđujem da smo suglasni oko Aneksa ugovora o kupoprodaji zemljišta ukoliko naša zamolba bude odobrena na sjednici Općinskog vijeća.

Sensapharm d.o.o.
direktor

Sensa pharm
d.o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge
Vladimira Nazora 29, Donji Laduč
Davor Sipić

OPĆINA PISAROVINA
Trg hrvatskih velikana 1
10451 Pisarovina
N/r Ajdina Batalović Krdžalić

Zagreb, 02.09.2024.

PREDMET: ZAMOLBA ZA PRODULJENJE UGOVORNE OBVEZE PREMA UGOVORU O KUPOPRODAJI ZEMLJIŠTA

Poštovani,

ovim putem vam dostavljam Zamolbu za produljenje roka izgradnje poslovnog objekta po Ugovoru o kupoprodaji zemljišta od dana 02.03.2022. godine (KLASA: 944-05/22-01/4, URBROJ: 238-21-2-22-1) prema kojem smo stekli zemljište upisano u zemljišnim knjigama zemljišnoknjižnog odjela Jastrebarsko u zk.ul.br. 2274, k.o. Pisarovina II, označeno kao k.č. br. 1912/5 u površini od 2.200 m^2.

Molim da nam se produži rok izgradnje proizvodnog pogona za proizvodnju dodataka prehrani u kapsuliranom obliku koji je postavljen prilikom potpisivanja Ugovora o kupoprodaji. Građevinsku dozvolu smo čekali nešto više od godinu dana, a nakon toga su nastali problemi, u domaćem građevinskom sektoru pokretanjem nacionalnog plana obnove nakon potresa. Cijene gradnje su znatno porasle i veliki dio građevinskih firmi je imao problema s nedostatkom radne snage i smanjenjem kapaciteta.

Ove godine, dana 13.05.2024., smo prijavili početak gradnje proizvodnog pogona na zemljištu koje smo kupili. U prilogu vam dostavljam 'Obavijest o prijavi'.

Prilozi:
Obavijest o prijavi početka građenja (po građevinskoj dozvoli)

Sensapharm d.o.o.
direktor

Sensa pharm
d.o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge
Vladimira Nazora 29, Donji Laduč
Davor Sipić

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA PISAROVINA
Trg hrvatskih velikana 1
10.451 Pisarovina

KLASA: 944-09/24-01/8
URBROJ: 238-21-2-24-1

Pisarovina, 13.08.2024. godine

SENSAPHARM d.o.o.
Vladimira Filakovca 3
10 000 Zagreb

PREDMET: Ispunjenje ugovorne obveze prema Ugovoru o kupoprodaji zemljišta – očitovanje - traži se;

Poštovani,

obraćamo Vam se nastavno na zaključeni Ugovor o kupoprodaji zemljišta od dana 02.03.2022. godine (KLASA: 944-05/22-01/4, URBROJ: 238-21-2-22-1) a kojim ste kao kupac stekli nekretninu upisanu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Jastrebarsko, u zk.ul.br. 2274 (prethodno 1912), k.o. Pisarovina II, označeno kao k.č.br. 1912/5 u površini od 2.200 m^2.

Člankom 4. Ugovora o kupoprodaji zemljišta ste se obvezali na predmetnom zemljištu izgraditi proizvodni pogon za proizvodnju dodataka prehrani u kapsuliranom obliku, sve sukladno svojoj ponudi od dana 04.06.2021. godine, te da ćete isti staviti u funkciju obavljanja ekološke djelatnosti koja je ekološki sigurna i prilagođena europskim standardima u roku 2 (dvije) godine od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji zemljišta odnosno od 02.03.2022. godine.

Prema našim saznanjima, za predmetno zemljište je evidentirana prijava početka građenja dana 17.05.2024. godine. Obzirom na prethodno navedeni rok ispunjenja ugovorne obveze, te odredbu članka 4. stavak 2 u kojem se navodi da u slučaju ne ispunjenja uvjeta iz prethodnog stavka nastupaju razlozi za raskid Ugovora, odnosno odredbu stavka 3 istog članka koja navodi kako se prethodno navedeni rokovi mogu produžiti sporazumom stranaka, ovim putem se obraćamo sa dopisom u kojem tražimo očitovanje o tijeku ispunjenja predmetne obveze.

Obzirom kako je iz evidencije vidljivo kako obveza nije u cijelosti ispunjenja, nužno je pristupiti zaključenju Aneksa Ugovora kojim će se produljiti rok ispunjenja. Prijedlog istog šaljemo u privitku. Ukoliko ste suglasni s njegovim sadržajem, molimo povratno očitovanje na ovaj dopis i to podnošenjem **pisane Zamolbe za produljenje roka ispunjenja ugovorne obveze.** Ista Zamolba će biti predmet odobrenja na prvoj idućoj sjednici Općinskog vijeća, a po eventualnom odobrenju pristupilo bi se potpisu Aneksa Ugovora. Obzirom kako je sjednica Općinskog vijeća planirana u mjesecu rujnu tekuće godine, molim žurno očitovanje.

Napominjemo kako Zamolbu možete podnijeti osobno u prostorije Općine Pisarovina na adresi Trg hrvatskih velikana 1, 10 451 Pisarovina, poštom preporučeno te putem e-maila: ajdina.batalovic.krdzalic@pisarovina.hr.

S poštovanjem.

OPĆINA PISAROVINA
OPĆINSKI NAČELNIK

Tomo Kovačić

Prilozi:

- *Prijedlog Aneksa ugovoru o kupoprodaji zemljišta*

Dostaviti:

- *Naslovu;*
- *Pismohrana, ovdje:*

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

KLASA: 361-03/24-07/000028
URBROJ: 238-18-05/3-24-0002
Jastrebarsko, 13.05.2024.

OBAVIJEST O PRIJAVI

sastavljena dana 13.05.2024. godine u postupku prijave početka građenja (po građevinskoj dozvoli) po zahtjevu koji je podnijela tvrtka Sensapharm d.o.o., HR-10292 Donji Laduč, Ulica Vladimira Nazora 25, OIB 31767983139 po opunomoćeniku IVAN ŽIC, HR-10000 Zagreb, DUGI DOL 59, OIB 22540011314.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- građevinska dozvola (izvršna) (Građevinska dozvola (2))
- ostali prilozi (Potvrda o pravomoćnosti akta (5))

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

SAMOSTALNI UPRAVNI REFERENT ZA
PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU
Sabina Badurina, dipl.iur.

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (https://dozvola.mgipu.hr)
  - Sensapharm d.o.o.
    HR-10292 Donji Laduč, Ulica Vladimira Nazora 25
  - IVAN ŽIC - opunomoćenik
    HR-10000 Zagreb, DUGI DOL 59

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

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

I

SENSAPHARM d.o.o., Vladimira Filakovca 3, Zagreb, OIB: 31767983139, koje zastupa direktor g. Davor Sipić (u daljnjem tekstu: kupac)

zaključili su

U G O V O R
o kupoprodaji zemljišta

Članak 1.

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

- k.č.br. 1912/5 – PISAROVINA, GOSPODARSKA ULICA, površine 2.200 m2, upisano u Zk.ul.br. 1912, k.o. Pisarovina II.

Kupac stupa u vlasništvo navedene nekretnine odmah po potpisu ovog Ugovora.

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, na rok od 5 godina računajući od dana sklapanja ovog ugovora o kupoprodaji.

Članak 3.

Sa kupcem je za kupnju zemljišta iz čl.1. ovog Ugovora dana 13. srpnja 2021. godine sklopljen Predugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-09/21-90/4, URBROJ: 238/21-04-21-1) temeljem kojeg je kupac kupio zemljište označeno kao dio k.č.br. 1912/1 u površini od 2.200 m2. Kupoprodajna cijena zemljišta ugovorena je u iznosu od 53,14 kuna po 1 m2, što za 2.200 m2 iznosi ukupno 116.908,00 kuna (slovima: stošesnaesttisućadevetstoosamkuna) koju je kupac platio u cijelosti.

Kupac je dana 05.07.2021. godine izradio Geodetski elaborat, broj elaborata iz Zbirke GE: 4/2021, izrađivača elaborata Geopolis d.o.o. za geodetske poslove, uslugu i trgovinu, Pavlenski put 5D, Zagreb, kojom je od dijela kupljene katastarske čestice 1912/1 formirana nova katastarska čestica 1912/5 koja je predmet ovog Ugovora te je Kupcu ovaj Ugovor potreban za ishođenje građevinske dozvole.

Članak 4.

Kupac se obvezuje da će na predmetnom zemljištu izgraditi proizvodni pogon za proizvodnju dodataka prehrani u kapsuliranom obliku, sve sukladno svojoj ponudi od dana 4.6.2021. 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.

U slučaju neispunjenja uvjeta iz prethodnog stavka, 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.

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

Članak 6.

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 7.

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

Članak 8.

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

Članak 9.

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

Članak 10.

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

KLASA: 944-05/22-01/4
URBROJ: 238-21-2-22-1
Pisarovina, 2. ožujka 2022. godine

PRODAVATELJ:
OPĆINA PISAROVINA
Načelnik

Tomo Kovačić

KUPAC:
SENSAPHARM d.o.o.

Davor Sipić
Sensapharm
d.o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge
V. Filakovca 3, Zagreb

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

I

SENSAPHARM d.o.o., Vladimira Filakovca 3, Zagreb, OIB: 31767983139, koje zastupa direktor g. Davor Sipić (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 ishođenja lokacijske ili građevinske dozvole sukladno važećem Zakonu o gradnji, Zakonu o prostornom uređenju i Urbanističkom planu uređenja poduzetničke zone Pisarovina.

Ishođenje lokacijske ili građevinske dozvole iz prethodnog stavka je obveza kupca.

Članak 2.

Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje zemljište u poduzetničkoj zoni Pisarovina označeno kao dio k.č.br. 1912/1, uk.ul.br. 1912, k.o. Pisarovina II, **u površini od 2.200 m2** s mogućim minimalnim odstupanjima nastalim radi formiranja novih parcela sukladnih Urbanističkom planu uređenja poduzetničke zone Pisarovina.

Članak 3.

Ugovorena cijena za 1m2 iznosi 7,01 EUR/m2, što preračunato u kune na dan objave natječaja, po srednjem tečaju HNB, iznosi 53,14 kuna/ m2 (slovima: pedesettrikuneičetrnaestlipa).

Članak 4.

Kupac se obvezuje da će na predmetnom zemljištu izgraditi proizvodni pogon za proizvodnju dodataka prehrani u kapsuliranom obliku, sukladno svojoj ponudi od dana 04.06.2021. godine.

Kupac se obvezuje da će za navedeni gospodarski objekt ishoditi lokacijsku dozvolu u roku 6 (šest) mjeseci od dana sklapanja ovog Predugovora, te da će navedeni objekt staviti u pogon, odnosno 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.

Članak 5.

Kupac se obvezuje da će na parceli koja je predmet ovog Predugovora izgraditi objekt čija će minimalna izgrađenost iznositi 30% ukupne kupljene površine iz članka 2. ovog Predugovora.

Članak 6.

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

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 116.908,00 kn (slovima: stošesnaesttisućadevetstoosamkuna) umanjenu za uplaćeni iznos jamčevine u iznosu od 10.000,00 kuna, odnosno preostali iznos kupoprodajne cijene od 106.908,00 kuna (slovima: stošesttisućadevetstoosamkuna) na žiro račun prodavatelja: IBAN HR0823900011833100004, otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d., model: HR68, poziv na broj: 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. Kod konačnog financijskog poravnanja primjenjivat će se srednji tečaj za EUR po tečajnoj listi HNB na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji zemljišta.

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.

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

Članak 11.

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

Članak 12.

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

KLASA: 944-09/21-90/4
URBROJ: 238/21-04-21-1
Pisarovina, 13. srpnja 2021. godine

PRODAVATELJ:
OPĆINA PISAROVINA
Općinski načelnik

Tomo Kovačić

KUPAC:
SENSAPHARM d.o.o.

Sensapharm
d.o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge
Vlad. Filakovca 3, Zagreb

direktor Davor Sipić

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

TOMO KOVAČIĆ, OIB 85971202104, 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. 104788229 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.

DAVOR SIPIĆ, OIB 69959145594, ZAGREB, ULICA VLADIMIRA FILAKOVCA 3, kao direktor **Sensapharm d.o.o., MBS 080464261, OIB 31767983139, Zagreb, Vladimira Filakovca 3,** u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 105165352 PU Zagrebačka, 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 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-434/2021
Pisarovina, 15.07.2021.

Javni bilježnik
PETAR BARBARIĆ