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: 944-05/22-01/13, URBROJ: 238-21-2-22-2; KLASA: 944-05/22-01/13, 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: 944-05/22-01/13, URBROJ: 238-21-2-22-1 - dalje u tekstu: Ugovor) od dana 15.11.2022. godine, Aneks ugovora o kupoprodaji (KLASA: 944-05/22-01/13, URBROJ: 238-21-2-24-2) od dana 04.10.2024. godine, sklopljeni između Općine Pisarovina, OIB: 36826343679, Trg hrvatskih velikana 1, 10451 Pisarovina, kao Prodavatelja (*dalje u tekstu: Prodavatelj*) i JEL-TOM d.o.o., OIB: 86044392536, Ulica Franje Petračića 3, 10 000 Zagreb, kao Kupca (*dalje u tekstu: Kupac*), temeljem kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1659/9 – Obrtnička ulica, oranica, u površini od 6.114 m^2, upisano u zk. ul. 1640 k.o. Pisarovina I po ukupnoj kupoprodajnoj cijeni od 36.223,90 EUR (tada 272.928,96 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 36.223,90 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 27.167,93 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 trgovačko društvo JEL-TOM d.o.o., Ulica Franje Petračića 3, Zagreb, OIB: 86044392536, kao kupac (dalje u tekstu: Kupac), sklopili su dana 15. studenoga 2022. godine Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/13, URBROJ: 238-21-2-22-1), a dana 4. listopada 2024. godine Aneks Ugovora o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/13, URBROJ: 238-21-2-24-2).

Predmet navedenog Ugovora je nekretnina u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označena kao k.č.br. 1659/9 – Obrtnička ulica, oranica, površine 6.114 m², upisana u zk. ul. 1640 k.o. Pisarovina I, po ukupnoj kupoprodajnoj cijeni od 36.223,90 EUR (272.928,96 kn), koju je Kupac u cijelosti podmirio. Predmetno zemljište prodano je Kupcu radi realizacije planirane gospodarske investicije, odnosno izgradnje objekta i njegova stavljanja u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti, sukladno preuzetim ugovornim obvezama. Člankom 4. Ugovora uređena je obveza Kupca u pogledu izgradnje objekta i njegova stavljanja u funkciju u ugovorenom roku, kao i posljedice neispunjenja navedene obveze.

Budući da Kupac nije realizirao planiranu investiciju u prvotno ugovorenom roku, ugovorne strane sklopile su dana 4. listopada 2024. godine Aneks Ugovora o kupoprodaji zemljišta, kojim je Kupcu omogućeno dodatno vrijeme za ispunjenje preuzetih ugovornih obveza. Unatoč odobrenom produljenju, Kupac nije dovršio izgradnju planiranog objekta niti ga stavio u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti u ugovorenom roku.

Radi utvrđivanja stanja ispunjenja ugovornih obveza, Općina Pisarovina uputila je Kupcu dana 12. listopada 2026. godine pisani zahtjev za očitovanjem o realizaciji predmetne investicije. Kupac je dana 20. listopada 2026. godine dostavio očitovanje u kojem je obrazložio razloge zbog kojih planirana investicija nije realizirana u predviđenom roku te naveo aktivnosti koje je do sada poduzeo radi njezine provedbe.

U dostavljenom očitovanju Kupac navodi da je prilikom planiranja investicije računao na mogućnost korištenja bespovratnih sredstava Europske unije te kreditnog financiranja putem Hrvatske banke za obnovu i razvitak (HBOR). Međutim, navedeni izvori financiranja nisu realizirani, što je, prema navodima Kupca, značajno utjecalo na dinamiku provedbe projekta i mogućnost pravodobnog ispunjenja ugovornih obveza. Kupac također navodi da je trenutačno u pregovorima radi osiguravanja kreditnih sredstava potrebnih za nastavak i dovršetak investicije.

Kupac u svom očitovanju ističe i poslovne rezultate te međunarodna priznanja koja su njegovi inovativni proizvodi ostvarili, navodeći da je riječ o proizvodima koji su osvojili prestižne svjetske nagrade. Navedeno, prema očitovanju Kupca, potvrđuje tržišni potencijal planirane investicije i njegovu zainteresiranost za daljnji razvoj poslovanja.

U odnosu na dosadašnju realizaciju projekta, Kupac navodi da je ishodio građevinsku dozvolu, naručio betonsku konstrukciju planiranog objekta te uplatio predujam u visini od 15 % njezine vrijednosti. Također navodi da su na predmetnu nekretninu dovedeni priključci električne energije i vode, izgrađen pristup preko kanala te izvedeni pripremni radovi na zemljištu, uključujući nabavu i nasipavanje tucanika radi uređenja i ojačanja terena.

Općina Pisarovina prilikom razmatranja dostavljenog očitovanja uzela je u obzir sve okolnosti koje je Kupac naveo, uključujući poteškoće u osiguravanju financiranja, dosadašnja ulaganja u pripremu zemljišta i izgradnju objekta te iskazanu namjeru nastavka realizacije

investicije. Ujedno se uvažava činjenica da je Kupac poduzeo određene aktivnosti koje predstavljaju pripremu za provedbu planiranog projekta.

Međutim, unatoč navedenim aktivnostima, činjenica je da ugovorena obveza izgradnje objekta i njegova stavljanja u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti nije ispunjena u ugovorenom roku. Ishodovanje građevinske dozvole, narudžba građevinske konstrukcije, plaćanje predujma i izvođenje pripremnih radova na zemljištu predstavljaju određeni stupanj pripreme investicije, ali se ne mogu izjednačiti s ispunjenjem osnovne ugovorne obveze. Pri tome je potrebno naglasiti da je Kupac već prilikom sklapanja Ugovora preuzeo obvezu realizacije investicije u određenom roku, a Općina Pisarovina mu je naknadnim sklapanjem Aneksa omogućila dodatno vrijeme za njezino ispunjenje. Time je Općina iskazala razumijevanje za okolnosti koje mogu utjecati na provedbu gospodarskih ulaganja i omogućila Kupcu nastavak realizacije projekta pod izmijenjenim ugovornim uvjetima.

Unatoč tome, ni nakon proteka dodatno odobrenog razdoblja planirana investicija nije dovršena. Štoviše, iz dostavljenog očitovanja proizlazi da financijska konstrukcija potrebna za njezin nastavak i dovršetak još uvijek nije zatvorena, budući da Kupac tek vodi pregovore o mogućem kreditnom financiranju.

Iako Općina Pisarovina ne dovodi u pitanje poslovne rezultate Kupca, inovativnost njegovih proizvoda niti gospodarski potencijal planiranog projekta, navedene okolnosti ne mogu zamijeniti ispunjenje konkretnih ugovornih obveza koje je Kupac preuzeo kupnjom zemljišta u Poduzetničkoj zoni Pisarovina. Također, činjenica da su određena sredstva već uložena u pripremu investicije ne može sama po sebi predstavljati osnovu za neograničeno produljivanje ugovorenih rokova. Poslovni rizici povezani s osiguravanjem financiranja, ugovaranjem izvođenja radova i organizacijom investicije u pravilu su dio odgovornosti investitora, osim ako iz ugovornih odredaba ili drugih relevantnih okolnosti ne proizlazi drukčije.

Posebno je potrebno uzeti u obzir svrhu prodaje zemljišta u Poduzetničkoj zoni Pisarovina. Općina Pisarovina raspolaže zemljištem u Poduzetničkoj zoni radi poticanja gospodarskog razvoja, privlačenja investicija, izgradnje poslovnih i proizvodnih objekata, stvaranja uvjeta za otvaranje novih radnih mjesta te stavljanja zemljišta u funkciju obavljanja gospodarskih djelatnosti. U tom smislu, ugovoreni rokovi izgradnje i stavljanja objekata u funkciju imaju važnu ulogu u ostvarivanju svrhe prodaje zemljišta. Njihovim ugovaranjem nastoji se osigurati da se zemljište ne zadržava dulje vrijeme bez realizacije planiranih investicija, već da se koristi u skladu s namjenom Poduzetničke zone i ciljevima gospodarskog razvoja Općine.

Općina Pisarovina dužna je voditi računa o odgovornom upravljanju imovinom, ostvarivanju svrhe zbog koje je zemljište prodano te jednakom postupanju prema gospodarskim subjektima koji zemljište stječu pod unaprijed utvrđenim uvjetima. Daljnje produljivanje rokova, bez dovoljno pouzdanih pokazatelja da će investicija biti dovršena u dodatnom razdoblju, moglo bi dovesti do daljnjeg odgađanja ostvarenja gospodarske namjene zemljišta.

U konkretnom slučaju, Općina Pisarovina ocijenila je da, unatoč dosadašnjim pripremnim radovima i iskazanoj namjeri Kupca da nastavi s projektom, nisu ostvarene okolnosti koje bi opravdale ponovno produljenje roka. Osobito je uzeta u obzir činjenica da Kupac još uvijek nije osigurao financiranje potrebno za dovršetak investicije, a iz dostavljenog očitovanja nije moguće sa sigurnošću utvrditi kada bi objekt mogao biti izgrađen i stavljen u funkciju. Navedena ocjena ne predstavlja osporavanje poslovne sposobnosti Kupca niti vrijednosti njegovih proizvoda i dosadašnjih poslovnih rezultata, već proizlazi iz potrebe primjene ugovorenih uvjeta i zaštite interesa Općine Pisarovina kao prodavatelja zemljišta.

Člankom 4. Ugovora o kupoprodaji zemljišta, zajedno s njegovim kasnijim izmjenama i dopunama, uređene su obveze Kupca u pogledu realizacije investicije te posljedice njihova neispunjenja. Budući da Kupac nije ispunio ugovorenu obvezu u ugovorenom roku, postoje činjenične pretpostavke za primjenu ugovornih odredaba o raskidu Ugovora, uz poštovanje mjerodavnih odredaba Zakona o obveznim odnosima.

Ugovorom je predviđeno da u slučaju raskida zbog neispunjenja ugovorne obveze Općina Pisarovina Kupcu vraća 75 % ukupno plaćene kupoprodajne cijene, nakon ispunjenja ugovorenih uvjeta za povrat predmetne nekretnine u vlasništvo i posjed Općine Pisarovina.

Budući da je Kupac za predmetnu nekretninu uplatio kupoprodajnu cijenu u iznosu od 36.223,90 EUR, iznos koji mu pripada prema navedenoj ugovornoj odredbi iznosi 27.167,93 EUR.

Radi mirnog i učinkovitog uređenja međusobnih prava i obveza koje proizlaze iz raskida Ugovora, Kupcu se predlaže sklapanje Sporazuma o raskidu Ugovora o kupoprodaji zemljišta. Navedenim 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 u zemljišnim knjigama, isplata 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 Sporazuma, čime mu se omogućuje dobrovoljno uređenje posljedica raskida i izbjegavanje nepotrebnih troškova sudskih i drugih postupaka. U slučaju da Kupac ne pristupi sklapanju Sporazuma ili odbije njegovo potpisivanje, Općina Pisarovina poduzet će odgovarajuće pravne radnje radi ostvarivanja svojih prava koja proizlaze iz Ugovora i važećih propisa, uključujući povrat predmetne nekretnine u vlasništvo i posjed Općine Pisarovina, uređenje zemljišnoknjižnog stanja te ispunjenje međusobnih novčanih obveza.

Slijedom svega navedenoga, a imajući u vidu da Kupac nije ispunio ugovorenu obvezu izgradnje objekta i njegova stavljanja u funkciju ni nakon odobrenog produljenja roka, da financiranje potrebno za dovršetak investicije još uvijek nije osigurano te da daljnje odgađanje realizacije projekta 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. JEL-TOM d.o.o., Ulica Franje Petračića 3, Zagreb, OIB: 86044392536
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

JEL-TOM d.o.o., OIB: 86044392536, Ulica Franje Petračića 3, 10000 Zagreb, koje zastupa direktor Tomislav Pokrajčić (u daljnjem tekstu: Kupac), s druge strane,

sklopili su dana _____.2026. godine sljedeći

SPORAZUMNI

RASKID UGOVORA

Članak 1.

Stranke sporazumno utvrđuju da su 15. studenoga 2022. godine Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/13, URBROJ: 238-21-2-22-1), a dana 4. listopada 2024. godine Aneks Ugovora o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/13, URBROJ: 238-21-2-24-2) temeljem kojih je Prodavatelj prodao a Kupac kupio zemljište označeno kao k.č.br. 1659/9 – Pisarovina, obrtnička ulica, u površini od 6.114 m^2, upisano u zk. ul. 1640 k.o. Pisarovina I.

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 27.167,93 EUR temeljem članka 4. Ugovora, a koji iznos predstavlja 75% plaćene kupoprodajne cijene, na žiro račun kupca IBAN br: HR3224070001100546345 otvoren kod OTP BANKA HRVATSKA 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**
JEL-TOM d.o.o.	**OPĆINA PISAROVINA**
Direktor	**Načelnik**
Tomislav Pokrajčić	**Mihovil Braim**

Prilog 1

TABULARNA IZJAVA
(*CLAUSULA INTABULANDI*)

JEL-TOM d.o.o., OIB: 86044392536, Ulica Franje Petračića 3, 10000 Zagreb (dalje u tekstu: „**Jel-Tom d.o.o.**") zastupano po direktoru Tomislav Pokrajčić, 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 Jel-Tom d.o.o. u zemljišnim knjigama i drugim javnim evidencijama, bez ikakva daljnjeg pristanka ili suglasnosti, na nekretnini oznake kat. čest. 1659/9 – Obrtnička ulica, oranica, u površini od 6114 m^2, upisano u zk. ul. 1640 k.o. Pisarovina I, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Jastrebarsko.

U Zagrebu, _____ 2026.

Jel-Tom d.o.o.

_____
Tomislav Pokrajčić, direktor

JEL-TOM doo

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL JASTREBARSKO
Stanje na dan: 27.10.2026. 11:58

Katastarska općina: 338001, PISAROVINA I **Broj ZK uloška: 1640**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6399/2023
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.	1659/9	9	**Obrtnička ulica**	**6114**	
			ORANICA	6114	
		UKUPNO:		**6114**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
JEL-TOM D.O.O., OIB: 86044392536, ULICA FRANJE PETRAČIĆA 3, 10000 ZAGREB		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 15.11.2022.g. pod brojem Z-32512/2022 UKNJIŽBA, PRAVO PRVOKUPA, UGOVOR O KUPOPRODAJI ZEMLJIŠTA, KLASA: 944-05/22-01/13, URBROJ: 238-21-2-22-1 15.11.2022, na rok od 5 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji (do 15.11.2022.), za korist: **OPĆINA PISAROVINA, OIB: 36826343679, TRG HRVATSKIH VELIKANA 1, 10451 PISAROVINA**		
2.			
2.1	Zaprimljeno 06.03.2023.g. pod brojem Z-6399/2023 ZABILJEŽBA, UGOVOR O KUPOPRODAJI ZEMLJIŠTA 15.11.2022, zabrane otuđenja i opterećenja stvarnopravnim teretom bez suglasnosti prodavatelja Općine Pisarovine, OIB: 36826343679, Trg hrvatskih velikana 1, 10451 Pisarovina, do ispunjenja uvjeta iz članka 4. Ugovora.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.10.2026.

Jeltom
Poduzeče za proizvodnju gotovih tekstilnih proizvoda,
10000 ZAGREB, Zaharova 3, HRVATSKA, OIB 86044392536
Tel/fax:+ 385995184537, E-mail: jeltom7@gmail.com

RH-Zagrebačka županije
Općina Pisarovina
Općinskom načelniku

PREDMET: OČITOVANJE NA VAŠ DOPIS OD 12.10.2026-UGOVOR O KUPOPRODAJI ZEMLJIŠTA

Vezano za Vaš dopis od 12.10.2026 koji se odnosi na ugovor o kupoprodaji zemljišta sačinjen dana 15.11.2026,a odnosi se na zemljište u poduzetničkoj zoni Pisarevina,označeno kao k.č.br.1659/9 k.o.Pisarevina1. Istina je da smo se ugovorom obvezali da ćemo na kupljenom zemljištu sagraditi proizvodnu inovativnu halu za proizvodnju artikala iz plastificirane PES/PVC tkanine postupkom šivanja i VF-zavarivanjem u roku od 2 godine od dana sklapanja aneksa ugovora (04.10.2026).Računali smo na nepovratna sredstva iz EU i kreditna obećana sredstva od HBOR-a koja nisu realizirana,premda smo u Europi i Svijetu dobili najprestižnije nagrade za naše inovativne artikle,a naš artikal Razbijač valova od 19 najboljih inovativnih artikala u Svijetu postavljen na prvo mjesto, a ovih dana smo taj artikal izvezli i montirali u Zanzibaru.Vjerujući u budućnost naših artikala mi smo naš cijeli obrtni capital uložili za realizaciju započete hale što nam je na jedan način otežalo naše poslovanje.Do sada smo po navedenom učinili slijedeće:Isposlovali smo građevinsku dozvolu i platili komplet projektnu dokumentaciju.,naručili u Bosni i Hercegovini betonsku konstrukciju,uplatili 15% vrijednosti iste koja je proizvedene i čeka našu preostalu uplatu kako bi oni istu dopremili i postavili na stope,koje bi mi ovih dana pripremili.Doveli smo struju i vodu na gardilištei sve troškove oko toga smo platili.Izgradili smo pristup na gradilište preko kanala do gardilišta.Na gradilište smo navezli i nabavili tucanik (kamen) i ojačali sa mrežom visoke prekidne čvrstoće(cca 400m2),kako bi učvrstili zemljište.Ovih dana vodimo pregovore za kredit od 2.000.000 eura,uz kamatnu stopu 0,8% i na dobrom smo putu da isti realiziramo.

Jeltom
Poduzeče za proizvodnju gotovih tekstilnih proizvoda,
10000 ZAGREB, Zaharova 3, HRVATSKA, OIB 86044392536
Tel/fax:+ 385995184537, E-mail: jeltom7@gmail.com

Zahvaljujemo na Vašem strpljenju,a mi se nadamo da ćemo uz pomoć vladajućih struktura,Vašu pomoć, realizirati projekt što je u našem interesu i interesu RH. Još jednom zahvaljujemo,uz prijateljski pozdrav

Direktor: Mr sc.Tomislav Pokrajčić

Ajdina Batalović Krdžalić - Komunalno Pisarovina

Pošiljatelj: Općina Pisarovina <opcina-pisarovina@zg.t-com.hr>
Poslano: 20. listopada 2026. 12:47
Prima: Načelnik Pisarovina
Kopija: Pročelnica - Općina Pisarovina; Ajdina Batalović Krdžalić - Komunalno Pisarovina
Predmet: FW:
Privici: 048_26 Očitovanje.pdf

From: Tomislav Pokrajcic <jeltom7@gmail.com>
Sent: Tuesday, October 20, 2026 12:35 PM
To: Načelnik Pisarovina <mihovil.braim@pisarovina.hr>
Cc: opcina-pisarovina@zg.t-com.hr
Subject:

Poštovani gospodine Braim,

šaljem Vam naše očitovanje na Vaš dopis

Uz pozdrav
Mr.sc. Tomislav Pokrajčić
Email: tomislav@jeltom.hr
Mob: +385 99 518 4537
Adresa: Franje Petračića 3
Web: jeltom.hr

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA PISAROVINA
Općinski načelnik

Pisarovina, 12.10.2026. godine

JEL-TOM d.o.o.
OIB: 96044392536
Ulica Franje Petračića 3
10 000 Zagreb
tomislav@jeltom.hr; jeltom7@gmail.com

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

Poštovani,

s Općinom Pisarovina ste dana 15.11.2022. godine sklopili Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/13, URBROJ: 238-21-2-22-1), te dana 04.10.2024. godine Aneks ugovora o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/13, URBROJ: 238-21-2-24-2) temeljem kojih ste kupili zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1659/9, k.o. Pisarovina I.

Predmetnim ugovorom obvezali ste se da ćete na kupljenom zemljištu proizvodnu halu za proizvodnju artikala iz plastificirane PES/PVC tkanine postupkom šivanja i VF postupkom zavarivanja, sukladno svojoj ponudi od dana 19.10.2020. godine te da ćete isti staviti u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti u roku od 2 godine od dana sklapanja Aneksa ugovoru odnosno do 04.10.2026. godine.

Budući da je navedeni rok istekao, 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, bacc.ing.aedif.

Općina Pisarovina

Pošiljatelj: Općina Pisarovina <opcina-pisarovina@zg.t-com.hr>
Poslano: 14. listopada 2026. 9:02
Prima: 'tomislav@jeltom.hr'
Kopija: 'jeltom7@gmail.com'
Predmet: Slanje e-poštom: JEL-TOM d.o.o. - ispunjenje ugovorne obveze - Očitovanje, traži se
Privici: JEL-TOM 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:

JEL-TOM 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.

Hrvatska pošta

Croatian Post Inc. / Republika Hrvatska

ADVICE of receipt/of delivery/of payment
POVRATNICA — Obavijest o prijmu/uručenju/isplati

P-21/CN 07

AR

On postal service
Poštanska služba

Stamp of the office returning the advice
Otisak žiga poštanskog ureda koji vraća obavijest

Office of posting
Prijamni poštanski ured: 10451

Date
Datum: 11 | 10 | 2026

Addressee of the item
Primatelj pošiljke: JPC-POMAZ
ul. F. Petrovića 3
10000 ZAGREB

Nature of the item/Vrsta pošiljke

- [X] **Registered** Preporučena
- [ ] **Postal parcel** Paket
- [ ] **Insured letter** Vrijednosna pošiljka

Amount
Iznos

N° of item
Br. pošiljke

AR RG 38 858 488 5 HR

M
Up

Meets on a destination/Ispunjava se na odredištu

The item mentioned above has been duly
Gore navedena pošiljka

- [ ] **delivered** uručena je
- [ ] **paid** isplaćena je

Date
Datum: 14 | 10 | 2026

Signature*
Potpis*: Pokojnik

* The advice may be signed by the addressee or, if the regulations of the country of destination so provide, by another autorized person.
* Ovu obavijest može potpisati primatelj ili, ako to propisi odredišne države dopuštaju, druga ovlaštena osoba ili zaposlenik odredišnog poštanskog ureda.

To be filled in by the sender
Ispunjava pošiljatelj

Return to
Vratiti

Name
Ime i prezime ili naziv tvrtke

Street and N°
Ulica i br.

Locality and country
Mjesto i država

OPĆINA PISAROVINA
10451 PISAROVINA
Trg hrvatskih velikana 1

- Ostavinski postupak

Ozn. za narudžbu: 6/2025

Hrvatska pošta ©

Jeltom
Poduzeče za proizvodnju gotovih tekstilnih proizvoda,
10000 ZAGREB, Franje Petračića 3, HRVATSKA, OIB 86044392536
Tel/fax:+ 385995184537, E-mail: jeltom7@gmail.com

Općina Pisarovina

Trg Hrvatskih velikana 1
10451 Pisarovina

Zagreb, 1.9.2025

PREDMET:UGOVOR O KUPOPRODAJI ZEMLJIŠTA OD 15.11.2022

Poštovani,

Vezano za Vaš telefonski poziv, koji se odnosi na izgradnju hale u poduzetničkoj zoni označena kao k.č.br.5 1659/9-Pisarovina u površini od 6114m2. Obavještavamo Vas da mi ne odustajemo od izgradnje hale. Obećavali su nam financijska sredstva,vezano za naše inovativne artikle,ali od toga nema ništa,pa smo riješili to realizirati u valstitoj režiji.U Bosni smo naručili betonsku konstrukciju,platili smo 30% betonske konstrukcije,a po uplati ostatka,oni će je dovesti I montirati.Molimo Vašu toleranciju i strpljenje oko navedenog.

Uz pozdrav

Direktor:
mr.sc. Tomislav Pokrajčić

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

JEL-TOM d.o.o., OIB: 86044392536, Ulica Franje Petračića 3, 10 000 Zagreb, koje zastupa direktor Tomislav Pokrajčić (*u daljem tekstu: Kupac*)

zaključili su

ANEKS
UGOVORA O KUPOPRODAJI ZEMLJIŠTA

Članak 1.

Ugovorne strane utvrđuju kako su dana 15.11.2022. godine sklopile Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/13, 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. 1659/9 – Pisarovina, obrtnička ulica, u površini od 6.114 m^2, upisano u zk.ul.br. 1640 (prethodno 992), k.o. Pisarovina I.

Članak 2.

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

„Članak 4.

Kupac se obvezuje da će na predmetnom zemljištu izgraditi proizvodnu halu za proizvodnju artikala iz plastificirane PES/PVC tkanine postupkom šivanja i VF postupkom zavarivanja, sukladno svojoj ponudi od dana 19.10.2020. godine te da će istu 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.

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: 944-05/22-01/13
URBROJ: 238-21-2-24-2
Pisarovina, 04.10.2024. godine

PRODAVATELJ
OPĆINA PISAROVINA
Načelnik

Tomo Kovačić

JEL-TOM d.o.o.
Ulica Franje Petračića 3
10000 Zagreb

KUPAC
JEL-TOM d.o.o.
Direktor

Tomislav Pokrajčić

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA PISAROVINA
Trg hrvatskih velikana 1
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 Jel-tom d.o.o. OIB: 86044392536, ulica Franje Petračića 3. 10 000 Zagreb, kao Kupac, su dana 15.11.2022. godine sklopili Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/13, 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. 1659/9 – Pisarovina, obrtnička ulica, u površini od 6.114 m^2, upisano u zk. ul. 1640 (prethodno 992), k.o. Pisarovina I.

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 proizvodne hale za proizvodnju artikala iz plastificirane PES/PVC tkanine postupkom šivanja i VF postupkom zavarivanja i stavljanje istog u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti 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 Jel-tom d.o.o. OIB: 86044392536, ulica Franje Petračića 3. 10 000 Zagreb, kao Kupac (dalje u tekstu: Kupac) sklopili su dana 15.11.2022. godine Ugovor o kupoprodaji zemljišta

(KLASA: 944-05/22-01/13, URBROJ: 238-21-2-22-1) temeljem kojeg je Prodavatelj prodao, a kupac kupio zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1659/9 – Pisarovina, obrtnička ulica, u površini od 6.114 m^2, upisano u zk. ul. 1640, k.o. Pisarovina I.

Temeljem navedenog Ugovora Kupac se obvezao da će na predmetnom zemljištu izgraditi proizvodnu halu za proizvodnju artikala iz plastificirane PES/PVC tkanine postupkom šivanja i VF postupkom zavarivanja, sukladno svojoj ponudi od dana 19.10.2020. 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: 238-21-2-24-7) sa traženjem odgovora da li će predmetna obveza biti ispunjena u ugovorenom roku odnosno do 15.11.2024. godine. Na isti dopis, Kupac je odgovorio Zamolbom za produljenje roka ispunjenja ugovorne obveze dana 28.08.2024. godine.

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

KLASA: 024-03/24-01/5
URBROJ: 238-21-1-24-19
Pisarovina, 02. listopada 2024. godine

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA

Tomo Smolković, v.r.

Poduzeče za proizvodnju gotovih tekstilnih proizvoda,
10000 ZAGREB, Franje Petračića 3, HRVATSKA, OIB 86044392536
Tel/fax:+ 385995184537, E-mail: jeltom7@gmail.com

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJA ZAGREBAČKA
OPĆINA PISAROVINA
Primljeno: 28.08.2024
Klasifikacijska oznaka | Org. jed.
Urudžbeni broj | Pril.

RH Zagrebačka županija
Općina Pisarovina
Trg hrvatskih velikana 1
10451 Pisarovina

Zagreb, 21.8.2024

PREDMET: MOLBA ZA PRODULJENJE ROKA ISPUNJENJA UGOVORNE OBVEZE

Vezano za Vaš dopis klasa 944-09/24-01/8 ur.br. 238-21-2-24-7 od 13.08.2024 godine ,obavještavamo Vas da nismo bili u mogućnosti realizirat preuzetu obvezu iz Ugovora o kupoprodaji zemljišta od dana 15.11.2022, te ovim putem molimo produljenje roka za još dvije godine kako bi ispunili ugovorenu obvezu. Uz ovu molbu prilažemo i potpis Aneks ugovora o kupoprodaji zemljišta.

Zahvaljujemo na Vašem razumijevanju, uz prijateljski pozdrav

Privitak:Aneks ugovora

Direktor:
mr.sc. Tomislav Pokrajčić

JEL-TOM d.o.o.
Ulica Franje Petračića 3
10000 Zagreb

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

KLASA: UP/I-361-03/21-01/000066
URBROJ: 238-18-05/1-22-0016
Jastrebarsko, 09.06.2022.

Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, Ispostava Jastrebarsko, OIB 07132269553, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor tvrtka Jel-Tom d.o.o., HR-10000 Zagreb, Ulica Franje Petračića 3, OIB 86044392536 po opunomoćeniku MIROSLAVU FILIPOVIĆU, HR-10000 Zagreb, HRGOVIĆI, 99, OIB 66402920353, izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

I. Dozvoljava se investitoru tvrtki Jel-Tom d.o.o., HR-10000 Zagreb, Ulica Franje Petračića 3, OIB 86044392536:

- građenje građevine proizvodne namjene, 2.b skupine - proizvodnja metalne galanterije i proizvoda od PVC-a

na novoformiranoj građevnoj čestici 1651/9 koja je dio postojeće k.č.br. 1651/1 k.o. Pisarovina I (Pisarovina, - poduzetnička zona Pisarovina),

u skladu sa glavnim projektom, zajedničke oznake 2106, koji je sastavni dio ove građevinske dozvole za koji je glavni projektant Miroslav Filipović, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 2426, a sadržava:

MAPA 1
arhitektonski projekt, oznake 2106 od 07.2021. godine
- projektant: Miroslav Filipović, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 2426
- projektantski ured: ARHITEKTI FILIPOVIĆ d.o.o., HR-10000 Zagreb, Hrgovići 99, OIB 56830210061

MAPA 2
građevinski projekt - projekt konstrukcije, oznake 11/21 od 05.2021. godine
- projektant: Ivan Martinaš, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 3529
- projektantski ured: RIJEKA STRUCTURA d. o. o., HR-51000 Rijeka, Frana Supila 6, OIB 21959669859

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://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

MAPA 3

građevinski projekt - projekt vodovoda i odvodnje, oznake 2021 / JT - VIO od 06.2021. godine

- projektant: Berislav Čondrić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3130
- projektantski ured: LUGA PROJEKT d.o.o., HR-10000 Zagreb, Ulica Zvonimira Rogoza 3, OIB 93063899218

MAPA 4

strojarski projekt - grijanje, hlađenje, ventilacija i plinska instalacija, oznake 52/2021 od 06.2021. godine

- projektant: Marko Matijević, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 1751
- projektantski ured: URED M3 j.d.o.o., HR-10000 Zagreb, Jovinovačka 24, OIB 13977987823

MAPA 5

elektrotehnički projekt - jaka i slaba struja, oznake 55/21 od 06.2021. godine

- projektant: Jure Mimica, mag.ing.el., broj ovlaštenja E 3072
- projektantski ured: GRID d.o.o., HR-10000 Zagreb, Poljana Dragutina Kalea 10, OIB 27194170256

MAPA 6

elektrotehnički projekt - sustav za dojavu požara, oznake 55/21 od 06.2021. godine

- projektant: Jure Mimica, mag.ing.el., broj ovlaštenja E 3072
- projektantski ured: GRID d.o.o., HR-10000 Zagreb, Poljana Dragutina Kalea 10, OIB 27194170256.

II. Ova dozvola prestaje važiti ako se ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste.

III. Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak građenja najkasnije osam dana prije početka građenja.

OBRAZLOŽENJE

Investitor tvrtka Jel-Tom d.o.o., HR-10000 Zagreb, Ulica Franje Petračića 3, OIB 86044392536 po opunomoćeniku MIROSLAVU FILIPOVIĆU, HR-10000 Zagreb, HRGOVIĆI, 99, OIB 66402920353, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 08.07.2021. godine izdavanje građevinske dozvole za:

– građenje građevine proizvodne namjene, 2.b skupine - proizvodnja metalne galanterije i proizvoda od PVC-a

na novoformiranoj građevnoj čestici 1651/9 koja je dio postojeće k.č.br. 1651/1 k.o. Pisarovina I (Pisarovina, - poduzetnička zona Pisarovina), iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

a) glavni projekt u elektroničkom obliku, te ovjeren ispis glavnog projekta iz točke I. izreke građevinske dozvole

b) priložena su izvješća o kontroli glavnog projekta od strane ovlaštenih revidenata

– IZVIJEŠĆE O KONTROLI GLAVNOG PROJEKTA – PROJEKTA KONSTRUKCIJE , Mehanička otpornost i stabilnost betonskih i zidanih konstrukcija sukladno Zakonu o

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://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) i Pravilniku o kontroli projekata (NN 32/14, 72/20) , broj izvješća R21-16 , ovlašteni revident dr. sc. Saša Mitrović, dipl. ing. građ. Redni broj evidencije: 118/17.

c) nostrifikacija projektne dokumentacije se sukladno Zakonu ne utvrđuje

d) priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela

- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Karlovac, HR-47000 Karlovac, Vladka Mačeka 44
  - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta, URBROJ: 401700102/4244/22AS od 06.05.2022. godine**
- Hrvatske vode, VGO za srednju i donju Savu, HR-35000 Slavonski Brod, Šetalište braće Radića 22
  - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta (vodopravna potvrda Hrvatskih voda), KLASA: 325-09/22-02/0001592, URBROJ: 374-3111-1-22-2 od 20.05.2022. godine**
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
  - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta (potvrda usklađenosti glavnog projekta HAKOM-a), KLASA: 361-03/22-02/4021, URBROJ: 376-05-3-22-02 od 09.05.2022. godine**
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Zagreb, Služba za inspekcijske poslove, HR-10000 Zagreb, Avenija Većeslava Holjevca 20
  - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta, KLASA: 245-02/22-04/2440, URBROJ: 511-01-361/1-22-2 od 20.05.2022. godine**
- Državni inspektorat, Područni ured Zagreb, Sanitarna inspekcija, HR-10000 Zagreb, Šubićeva 29
  - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta, KLASA: 540-02/22-03/5838, URBROJ: 443-02-05-03-22-2 od 16.05.2022. godine**
- VODE PISAROVINA d.o.o., HR-10451 Pisarovina, Trg hrvatskih velikana 1
  - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta, URBROJ: 27 od 06.05.2022. godine**
- Općina Pisarovina, HR-10451 Pisarovina, Trg hrvatskih velikana 1
  - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta, KLASA: 361-02/22-01/3, URBROJ: 238-21-3-22-2 od 20.05.2022. godine**

e) priložen je dokaz pravnog interesa

- Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišno-knjižni odjel Jastrebarsko, z.k.ul. 992, k.o. Klinča Sela, od 11.05.2022. godine, pod brojem20689/2022
- Ugovor o kupoprodaji za buduću k.č.br. 1659/9 k.o. Pisarovina I koja je dio postojeće k.č.br. 1659/1 k.o. Pisarovina I sklopljen između investitora i Općine Pisarovina, Pisarovina, Trg hrvatskih velikana 1

Zahtjev je osnovan.

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://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je sljedeće:

a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija

b) priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela

c) uvidom u glavni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije u smislu odredbe članka 110. stavka 1. točke 3. Zakona o gradnji:

   – UPU gospodarske zone Pisarovina - III. ID (Glasnik Zagrebačke županije broj 12/06, 16/10 i 25/12, Službene novine Općine Pisarovina broj 11/19 i 12/19 (pročišćeni tekst)).

   Predmetna čestica nalazi se u obuhvatu gore navedenog plana i to:

   - prema kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena prostora“, u Gospodarskoj zoni Pisarovina u zoni industrijske proizvodnje

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

   Pregledom dokumentacije utvrđeno je da je ista u pogledu lokacijskih uvjeta u skladu s člancima 1. - 46. provedbenih odredbi navedenog plana.

d) glavni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova

e) postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja, urbanistički plan je donesen

f) građevna čestica, odnosno građevina je priključena na prometnu površinu

g) postoji mogućnost priključenja građevine na javni sustav odvodnje otpadnih voda

h) postoji mogućnost priključenja građevine na niskonaponsku električnu mrežu

i) strankama u postupku omogućeno je osobnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta, te su se na poziv odazvale sljedeće stranke i nakon uvida u spis dale izjave:

   – OPĆINA PISAROVINA, HR-10451 Pisarovina, Trg hrvatskih velikana 1, OIB 36826343679 (za česticu k.č.br. 1659/1 i 1659/12 k.o. Pisarovina I) - izjavljuje da je suglasna s predloženom izgradnjom.

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

Upravna pristojba za izdavanje ove građevinske dozvole plaćena je u iznosu od 1.490,00 kuna na račun broj HR8623400091800001006 prema tarifnom broju 20. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 92/21, 93/21 i 95/21).

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17., 37/17., 129/17., 18/19., 97/19. i 128/19.) plaćena je u iznosu 20,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

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://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

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

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

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (https://dozvola.mgipu.hr), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
  - Jel-Tom d.o.o.
    HR-10000 Zagreb, Ulica Franje Petračića 3
  - OPĆINA PISAROVINA - stranka u postupku
    HR-10451 Pisarovina, Trg hrvatskih velikana 1
  - MIROSLAV FILIPOVIĆ - opunomoćenik
    HR-10000 Zagreb, HRGOVIĆI, 99

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

NA ZNANJE:

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

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://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

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

JEL-TOM d.o.o., Ulica Franje Petračića 3, Zagreb, OIB: 86044392536, koje zastupa direktor g. Tomislav Pokrajčić (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. 1659/9 – PISAROVINA, OBRTNIČKA ULICA, površine 6.114 m2, upisano u Zk.ul.br. 992, k.o. Pisarovina I.

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 05. studenog 2020. godine sklopljen Predugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-09/20-90/4, URBROJ: 238/21-04-20-1) temeljem kojeg je kupac kupio zemljište označeno kao dio k.č.br. 1659/1, k.o. Pisarovina I, u površini od 6.114 m2 . Kupoprodajna cijena zemljišta ugovorena je u iznosu od 6,00 EUR/m2 odnosno 44,64 kuna/ m2, što je za 6.114 m2 iznosilo ukupno 272.928,96 kuna (slovima: dvijestosedamdesetdvijetisućedevetstodvadesetosamkunaidevedesetšestlipa) koje je kupac platio u cijelosti.

Sa Kupcem je dana 12. svibnja 2022. godine sklopljen Aneks Predugovora o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-09/20-90/4, URBROJ: 238-21-2-22-2) kojim je dio k.č.br. 1659/1, izdvojen u zasebnu k.č.br. 1659/9 koja je predmet ovog Ugovora.

Kupac je ishodio Građevinsku dozvolu (KLASA: UP/I-361-03/21-01/000066, URBROJ: 238-18-05/1-22-0016 od dana 09.06.2022.g.).

Članak 4.

Kupac se obvezuje da će na predmetnom zemljištu izgraditi proizvodnu halu za proizvodnju artikala iz plastificirane PES/PVC tkanine postupkom šivanja i VF postupkom zavarivanja, sukladno svojoj ponudi od dana 19.10.2020. godine, te da će istu staviti u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti koja je ekološki sigurna i

đena europskim standardima u roku 2 (dvije) godine od dana sklapanja ovog vora o kupoprodaji zemljišta.

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

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

Iznimno, prethodno navedeni rokovi mogu se produžiti sporazumom stranaka.

Članak 5.

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

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

Po ispunjenju uvjeta iz članka 4., st. 2. ovog Ugovora, Prodavatelj će izdati brisovno očitovanje za brisanje zabilježbe iz ovog članka.

Članak 6.

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

Članak 7.

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

Članak 8.

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

Članak 9.

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

Članak 10.

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

Članak 11.

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

KLASA: 944-05/22-01/13
URBROJ: 238-21-2-22-1
Pisarovina, 15. studenog 2022. godine

PRODAVATELJ:	KUPAC:
OPĆINA PISAROVINA	JEL-TOM d.o.o.
Tomo Kovačić, Općinski načelnik	Tomislav Pokrajčić, direktor

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

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

TOMISLAV POKRAJČIĆ, OIB 36984384267, ZAGREB, GRAD ZAGREB, ULICA IVANA ZAHARA 3, kao direktor **Jel-Tom d.o.o., MBS 081119500, OIB 86044392536, Zagreb, Ulica Franje Petračića 3,** u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 116515457 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-670/2022
Pisarovina, 15.11.2022.

Javni bilježnik
PETAR BARBARIĆ