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: 944-05/22-01/10, URBROJ: 238-21-2-22-1; KLASA: 944-05/22-01/10, 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: 944-05/22-01/10, URBROJ: 238-21-2-22-1- dalje u tekstu: Ugovor) od dana 13.09.2022. godine, Aneks ugovora o kupoprodaji (KLASA: 944-05/22-01/10, 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 HEDONE d.o.o., OIB: 79476829579, Suhi vrh 40, 51314 Ravna Gora (*dalje u tekstu: Kupac*), temeljem kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1659/12 – Obrtnička ulica, livada, u površini od 6.000 m^2, upisano u zk. ul. 1639 k.o. Pisarovina I po ukupnoj kupoprodajnoj cijeni od 42.285,49 EUR (tada 318.600,00 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 42.285,49 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 31.714,12 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 trgovačko društvo HEDONE d.o.o., Suhi vrh 40, 51314 Ravna Gora, OIB: 79476829579, kao kupac (dalje u tekstu: Kupac), sklopili su dana 13. rujna 2022. godine Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/10, URBROJ: 238-21-2-22-1), a dana 4. listopada 2024. godine Aneks Ugovora o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/10, URBROJ: 238-21-2-24-2).

Predmet navedenog Ugovora je nekretnina u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označena kao k.č.br. 1659/12 – Obrtnička ulica, livada, površine 6.000 m², upisana u zk. ul. 1639 k.o. Pisarovina I, po ukupnoj kupoprodajnoj cijeni od 31.714,12 EUR, 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 obvezama preuzetima Ugovorom o kupoprodaji zemljišta. 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 ispunio preuzete ugovorne obveze 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 realizaciju planirane investicije. Na taj je način Općina Pisarovina omogućila Kupcu produljenje roka za ispunjenje preuzetih obveza, vodeći računa o okolnostima koje mogu utjecati na pripremu i provedbu gospodarskih ulaganja. Unatoč odobrenom produljenju roka, Kupac nije dostavio dokaze o ispunjenju ugovorene obveze izgradnje objekta i njegova stavljanja u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti.

Radi utvrđivanja stanja ispunjenja ugovornih obveza, Općina Pisarovina uputila je Kupcu dana 12. listopada 2026. godine pisani zahtjev za očitovanjem o realizaciji predmetne investicije i ispunjenju obveza preuzetih Ugovorom o kupoprodaji zemljišta. Međutim, Kupac se na navedeni dopis nije očitovao niti je Općini Pisarovina dostavio dokumentaciju iz koje bi bilo moguće utvrditi da je ugovorena investicija realizirana ili da postoje okolnosti koje bi opravdavale daljnje produljenje roka.

Osim izostanka očitovanja Kupca, Općina Pisarovina raspolaže fotografijama predmetne nekretnine iz kojih je vidljivo da je zemljište zaraslo u vegetaciju te da na njemu nisu vidljivi izgrađeni objekti niti drugi očiti pokazatelji realizacije planirane investicije. Navedeno stanje upućuje na zaključak da predmetna nekretnina nije privedena ugovorenoj gospodarskoj namjeni. Pritom se ističe da Kupac, unatoč upućenom pisanom zahtjevu, nije dostavio podatke ili dokumentaciju kojima bi potvrdio drukčije stanje, odnosno dokazao ispunjenje preuzetih ugovornih obveza.

Iz navedenoga proizlazi da, unatoč proteku više od četiri godine od sklapanja osnovnog Ugovora i naknadno odobrenom produljenju roka, nije utvrđeno da je Kupac realizirao investiciju radi koje mu je zemljište prodano. Istodobno, iz raspoložive fotodokumentacije ne proizlazi da su na predmetnoj nekretnini izvedeni građevinski radovi koji bi upućivali na izgradnju ugovorenog objekta.

Općina Pisarovina prethodnim je produljenjem roka iskazala spremnost omogućiti Kupcu dodatno vrijeme za realizaciju planirane investicije. Međutim, nakon proteka dodatno odobrenog razdoblja Kupac nije dostavio dokaze o ispunjenju obveze, nije se očitovao na

pisani poziv Prodavatelja niti je iznio razloge zbog kojih ugovorena investicija nije realizirana. U takvim okolnostima ne postoje dostatne osnove za zaključak da bi daljnje produljenje ugovornog roka bilo opravdano ili da bi se njime osiguralo ostvarenje svrhe zbog koje je zemljište prodano.

Posebno je potrebno istaknuti da svrha prodaje zemljišta u Poduzetničkoj zoni Pisarovina nije samo prijenos prava vlasništva na gospodarske subjekte, već prvenstveno poticanje gospodarskih ulaganja, izgradnja poslovnih i proizvodnih objekata, razvoj poduzetništva, stvaranje uvjeta za otvaranje novih radnih mjesta te stavljanje zemljišta u funkciju obavljanja gospodarskih djelatnosti.

Upravo iz navedenih razloga ugovorima o kupoprodaji zemljišta predviđaju se rokovi za izgradnju i stavljanje objekata u funkciju te posljedice njihova neispunjenja. Takvim ugovornim odredbama nastoji se osigurati da se zemljište u Poduzetničkoj zoni koristi u skladu s namjenom zbog koje je prodano, odnosno spriječiti njegovo dugotrajno zadržavanje bez realizacije planiranih investicija. U konkretnom slučaju, stanje predmetne nekretnine, izostanak dokaza o realizaciji investicije i nepostupanje Kupca po pisanom zahtjevu Općine Pisarovina upućuju na to da svrha prodaje zemljišta nije ostvarena.

Općina Pisarovina, kao jedinica lokalne samouprave, dužna je odgovorno upravljati svojom imovinom, štititi svoje imovinske interese te voditi računa o ostvarivanju ciljeva gospodarskog razvoja Poduzetničke zone Pisarovina. Daljnje zadržavanje zemljišta bez realizacije ugovorene investicije, nakon već odobrenog produljenja roka, nije u skladu s navedenim ciljevima.

Pri tome je potrebno voditi računa i o jednakom postupanju prema gospodarskim subjektima koji zemljište u Poduzetničkoj zoni stječu pod unaprijed utvrđenim uvjetima. Ugovoreni rokovi i posljedice njihova neispunjenja moraju se primjenjivati na način koji osigurava pravnu sigurnost, odgovorno raspolaganje zemljištem i ostvarivanje gospodarske namjene Poduzetničke zone.

Člankom 4. Ugovora o kupoprodaji zemljišta, zajedno s njegovim kasnijim izmjenama, uređene su obveze Kupca u pogledu izgradnje objekta i njegova stavljanja u funkciju te posljedice neispunjenja tih obveza. S obzirom na to da Kupac nije dokazao ispunjenje ugovorene obveze u ugovorenom roku, a raspoloživa dokumentacija i fotodokumentacija upućuju na to da planirana investicija nije realizirana, postoje činjenične pretpostavke za primjenu ugovornih odredaba o raskidu Ugovora.

Sukladno članku 4. Ugovora, u slučaju raskida zbog neispunjenja ugovorene obveze predviđen je povrat Kupcu 75 % ukupno plaćene kupoprodajne cijene, uz ispunjenje ugovorenih uvjeta za povrat predmetne nekretnine u vlasništvo i posjed Općine Pisarovina.

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, 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 Sporazuma, čime mu se omogućuje dobrovoljno uređenje posljedica raskida i izbjegavanje nepotrebnih troškova sudskih i drugih postupaka.

Ako Kupac ne pristupi sklapanju Sporazuma ili odbije njegovo potpisivanje, Općina Pisarovina poduzet će odgovarajuće pravne radnje radi ostvarivanja prava koja joj pripadaju temeljem 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 osobito imajući u vidu da Kupac nije dostavio dokaze o ispunjenju ugovorne obveze ni nakon odobrenog produljenja roka, da se nije očitovao na pisani zahtjev Općine Pisarovina od 12. listopada 2026. godine te da raspoloživa fotodokumentacija pokazuje zaraslo zemljište bez vidljivih izgrađenih objekata, ocijenjeno je da postoje opravdani razlozi za raskid predmetnog Ugovora.

Donošenjem Odluke o raskidu Ugovora o kupoprodaji zemljišta omogućit će se poduzimanje daljnjih radnji radi uređenja međusobnih imovinskopravnih odnosa i povrata predmetne nekretnine u vlasništvo Općine Pisarovina, kako bi se njome u budućnosti moglo raspolagati u skladu s namjenom Poduzetničke zone Pisarovina i interesima gospodarskog razvoja Općine. Slijedom navedenoga, 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. HEDONE d.o.o., Suhi vrh 40, 51314 Ravna Gora, OIB: 79476829579
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

HEDONE d.o.o., OIB: 79476829579, Suhi vrh 40, 51 314 Ravna Gora, koje zastupa direktor Ivan Ulaga (u daljnjem tekstu: Kupac), s druge strane,

sklopili su dana _____.2026. godine sljedeći

SPORAZUMNI

RASKID UGOVORA

Članak 1.

Stranke sporazumno utvrđuju da su dana 13.09.2022. godine sklopile Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/13, URBROJ: 238-21-2-22-1- dalje u tekstu: Ugovor) te dana 4. listopada 2024. godine Aneks ugovora o kupoprodaji (KLASA: 944-05/22-01/13, URBROJ: 238-21-2-24-2) od dana 04.10.2024. godine temeljem kojih je Prodavatelj prodao a Kupac kupio zemljište označeno kao k.č.br. 1659/12 – Obrtnička ulica, livada, u površini od 6.000 m^2, upisano u zk. ul. 1639 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 31.714,12 EUR temeljem članka 4. Ugovora, a koji iznos predstavlja 75% plaćene kupoprodajne cijene, na žiro račun kupca IBAN br: HR4423600001102297199 otvoren kod ZAGREBAČKA BANKA 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**
HEDONE d.o.o.	**OPĆINA PISAROVINA**
Direktor	**Načelnik**
Ivan Ulaga	**Mihovil Braim**

Prilog 1

TABULARNA IZJAVA
(*CLAUSULA INTABULANDI*)

HEDONE d.o.o., OIB: 79476829579, Suhi vrh 40, 51 314 Ravna Gora (dalje u tekstu: „**Hedone d.o.o.**“) zastupano po direktoru Ivan Ulaga, 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 Hedone d.o.o. u zemljišnim knjigama i drugim javnim evidencijama, bez ikakva daljnjeg pristanka ili suglasnosti, na nekretnini oznake kat. čest. 1659/12 – Obrtnička ulica, livada, u površini od 6000 m^2, upisano u zk. ul. 1639 k.o. Pisarovina I, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Jastrebarsko.

U Zagrebu, _____ 2026.

Hedone d.o.o.

_____

Ivan Ulaga, direktor

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA PISAROVINA
Općinski načelnik

Pisarovina, 12.10.2026. godine

HEDONE d.o.o.
OIB: 79476829579
Suhi vrh bb
51 314 Ravna Gora
hedone@hedone.hr; ivan@hedone.hr

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

Poštovani,

s Općinom Pisarovina ste dana 13.09.2022. godine sklopili Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/10, URBROJ: 238-21-2-22-1) te dana 04.10.2024. godine Aneks ugovora o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/10, URBROJ: 238-21-2-24-2) temeljem kojih ste kupili zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1659/12, k.o. Pisarovina I.

Predmetnim ugovorom obvezali ste se da ćete na kupljenom zemljištu izgraditi proizvodni pogon za sklapanje kanalskih poklopaca i rešetki, polimerkarbonskih kanala i sklapanje kompozitnih i polietilenskih poklopaca i okvira, sukladno svojoj ponudi od dana 11.10.2021. godine odnosno izmjeni od 06.12.2021. 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.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA PISAROVINA
Općinski načelnik

Pisarovina, 12.10.2026. godine

HEDONE d.o.o.
OIB: 79476829579
Suhi vrh bb
51 314 Ravna Gora
hedone@hedone.hr; ivan@hedone.hr

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

Poštovani,

s Općinom Pisarovina ste dana 13.09.2022. godine sklopili Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/10, URBROJ: 238-21-2-22-1) te dana 04.10.2024. godine Aneks ugovora o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/10, URBROJ: 238-21-2-24-2) temeljem kojih ste kupili zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1659/12, k.o. Pisarovina I.

Predmetnim ugovorom obvezali ste se da ćete na kupljenom zemljištu izgraditi proizvodni pogon za sklapanje kanalskih poklopaca i rešetki, polimerkarbonskih kanala i sklapanje kompozitnih i polietilenskih poklopaca i okvira, sukladno svojoj ponudi od dana 11.10.2021. godine odnosno izmjeni od 06.12.2021. 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. 9:07
Prima: 'hedone@hedone.hr'
Kopija: 'ivan@hedone.hr'
Predmet: Slanje e-poštom: HEDONE d.o.o. - ispunjenje ugovorne obveze - Očitovanje, traži se
Privici: HEDONE 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:

HEDONE 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.

3NQ03H

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL JASTREBARSKO
Stanje na dan: 27.10.2026. 14:44

Katastarska općina: 338001, PISAROVINA I **Broj ZK uloška: 1639**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6531/2023
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.	1659/12	9	**Obrtnička ulica**	**6000**	
			LIVADA	6000	
		UKUPNO:		**6000**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
HEDONE D. O. O., OIB: 79476829579, SUHI VRH 40, RAVNA GORA 51300 DELNICE		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 13.09.2022.g. pod brojem Z-24892/2022 UKNJIŽBA, PRAVO PRVOKUPA, UGOVOR O KUPOPRODAJI 13.09.2022, po fiksnoj cijeni u iznosu od 75% plaćene kupoprodajne cijene, bez kamata, na rok od 5 godina računajući od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji. **OPĆINA PISAROVINA, OIB: 36826343679, TRG HRVATSKIH VELIKANA 1, 10451 PISAROVINA**		
2.			
2.1	Zaprimljeno 07.03.2023.g. pod brojem Z-6531/2023 ZABILJEŽBA, UGOVOR O KUPOPRODAJI 13.09.2022, - zabilježba 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, odnosno do izgradnje i stavljanja u funkciju poslovnog prostora.		

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

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

HEDONE d.o.o., OIB: 79476829579, Suhi vrh bb, 51 314 Ravna Gora, koje zastupa direktor Ivan Ulaga (*u daljem tekstu: Kupac*)

zaključili su

ANEKS
UGOVORA O KUPOPRODAJI ZEMLJIŠTA

Članak 1.

Ugovorne strane utvrđuju kako su dana 13.09.2022. godine sklopile Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/10, 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. 1659/12 – Pisarovina, obrtnička ulica, u površini od 6.000 m^2, upisano u zk.ul.br. 1639 (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 proizvodni pogon za sklapanje kanalskih poklopaca i rešetki, polimerbetonskih kanala i sklapanje kompozitnih i polietilenskih poklopaca i okvira, sukladno svojoj ponudi od dana 11.10.2021. godine, te izmjeni ponude od 06.12.2021. 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: 944-05/22-01/10
URBROJ: 238-21-2-24-2

Pisarovina, 04.10.2024. godine

PRODAVATELJ
OPĆINA PISAROVINA
Načelnik

Tomo Kovačić

KUPAC
HEDONE d.o.o.
Direktor

HEDONE d.o.o.
Ravna Gora

Ivan Ulaga

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 Hedone d.o.o. OIB: 79476829579, Suhi vrh bb, 51 314 Ravna Gora, kao Kupac, su dana 13.09.2022. godine sklopili Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/10, 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. 1659/12 – Pisarovina, obrtnička ulica, u površini od 6.000 m^2, upisano u zk. ul. 1639 (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 proizvodnog pogona za sklapanje kanalskih poklopaca i rešetki, pilimerbetonskih kanala i sklapanje kompozitnih i polietilenskih poklopaca i okvira 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 Hedone d.o.o. OIB: 79476829579, Suhi vrh bb, 51 314 Ravna Gora, kao Kupac (dalje u tekstu: Kupac) sklopili su dana 13.09.2022. godine Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/10, URBROJ: 238-21-2-22-1) temeljem kojeg je Prodavatelj prodao, a kupac

kupio zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1659/12 – Pisarovina, obrtnička ulica, u površini od 6.000 m^2, upisano u zk. ul. 21639 (prethodno 992), k.o. Pisarovina I.

Temeljem navedenog Ugovora Kupac se obvezao da će na predmetnom zemljištu izgraditi proizvodni pogon za sklapanje kanalskih poklopaca i rešetki, pilimerbetonskih kanala i sklapanje kompozitnih i polietilenskih poklopaca i okvira sukladno svojoj ponudi od dana 11.10.2021. godine te izmjeni ponude od 06.12.2021. 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: 238-21-2-24-8) sa traženjem odgovora da li će predmetna obveza biti ispunjena u ugovorenom roku odnosno do 13.09.2024. godine. Na isti dopis, Kupac je odgovorio očitovanjem – Zamolbom za produljenje roka ispunjenja ugovorne obveze za dodatne dvije godine.

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

KLASA: 024-03/24-01/5
URBROJ: 238-21-1-24-17
Pisarovina, 02. listopada 2024. godine

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA

Tomo Smolković, v.r.

Ajdina Batalović Krdžalić - Komunalno Pisarovina

Pošiljatelj: Office | Hedone <office@hedone.hr>
Poslano: 27. kolovoza 2024 09:35
Prima: Ajdina Batalović Krdžalić - Komunalno Pisarovina
Kopija: Načelnik - Općina Pisarovina; Ivan Ulaga | Hedone
Predmet: Očitovanje glede ispunjenja ugovorne obveze prema Ugovoru o kupoprodaji zemljišta
Privici: Očitovanje - HEDONE d. o. o..pdf

Poštovani,

Nastavno na Vaš dopis od 13. kolovoza 2024. godine, ovim putem molimo i predlažemo da se u pogledu Ugovora o kupoprodaji zemljišta od 13.09.2022. godine u pogledu nekretnine upisane u zk OS Novi Zagreb zko Jastrebarsko zkul br 1639 ko Pisarovina, kčbr 1659/12 u površini 6.000,00 m2 ("Ugovor"), sklopi Aneks sukladno prijedlogu iz cit. dopisa naslova kojim će se produljiti rok ispunjenja ugovorne obveze iz članka 4. Ugovora za dvije godine.

Molim Vas da potvrdite primitak ovog maila i očitovanja u privitku te za eventualna pitanja ostajemo na raspolaganju.

U ime direktora Ivana Ulage,

hedone
d.o.o

Emanuel Živković
www.hedone.hr
office@hedone.hr
GSM: +385 95 892 1400

HEDONE d. o. o.
51314 Ravna Gora, Suhi vrh 40
Poslovnica: Čulinečka 221, Zagreb

Sukladno točki 12. Natječaja za prodaju građevinskog zemljišta u Poduzetničkoj zoni Pisarovina („Narodne novine" br. 26/21), a temeljem odredbe članka X. Odluke o raspisivanju javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta u Poduzetničkoj zoni Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina" broj 1/21)

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

I

HEDONE d.o.o., OIB: 79476829579, Suhi vrh bb, 51314 Ravna Gora, koje zastupa direktor Ivan Ulaga (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. 1659/12 – PISAROVINA, OBRTNIČKA ULICA, površine 6.000 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 21. prosinca 2021. godine sklopljen Predugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-09/21-90/7, URBROJ: 238/21-04-21-1) temeljem kojeg je kupac kupio zemljište označeno kao dio k.č.br. 1659/1, zk.ul.br. 992, k.o. Pisarovina I, u površini od 6.000 m2. Kupoprodajna cijena zemljišta ugovorena je u iznosu od 53,10 kuna po 1 m2, što za 6.000 m2 iznosi ukupno 318.600,00 kuna (slovima: tristoosamnaesttisućašeststokuna) koju je kupac platio u cijelosti.

Kupac je izradio Geodetski elaborat, broj elaborata 2022-5, izrađivača elaborata Geo-Land d.o.o., Antuna Mihanovića 14, Jastrebarsko, OIB: 20257722022, kojom je od dijela kupljene katastarske čestice 1659/1 formirana nova katastarska čestica 1659/12 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 sklapanje kanalskih poklopaca i rešetki, polimerbetonskih kanala i sklapanje kompozitnih i polietilenskih poklopaca i okvira, sukladno svojoj ponudi od dana 11. studenog 2021. godine te izmjeni ponude od 6. prosinca 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.

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, te ga u znak prihvata vlastoručno potpisale.

KLASA: 944-05/22-01/10
URBROJ: 238-21-2-22-1
Pisarovina, 13. rujna 2022. godine

PRODAVATELJ:	**KUPAC:**
OPĆINA PISAROVINA	**HEDONE d.o.o.**
_____	_____
Tomo Kovačić, Općinski načelnik	**Ivan Ulaga, direktor**