

2-6136104  
H-ASBECO d.o.o.  
14-02-2022  
Zaprimljeno

GRAD PULA, Pula, Forum 1, kojeg zastupa Gradonačelnik dr.sc. Luciano Delbianco (u  
daljnjem tekstu: Vlasnik zemljišta)

"PZ ULAGANJA" d.o.o. Zagreb, P. Hatza 1, kojeg zastupa direktor Roman Binder (u  
daljnjem tekstu: Nositelj prava građenja)

na temelju Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača po natječaju za osnivanje prava  
građenja Klasa: 022-05/03-01/1012; Ur. broj: 2168/01-07-03-03-3 od 23.prosinca 2003.  
godine sklapaju

#### UGOVOR

o osnivanju prava građenja na k.č. zgr. 493/4, 493/13, 493/14, 493/15, 493/16, 493/17,  
493/18, 493/19 i 493/20 sve k.o. Pula

#### Članak 1.

Grad Pula kao vlasnik zemljišta k.č. zgr. 493/4, 493/13, 493/14, 493/15, 493/16,  
493/17, 493/18, 493/19 i 493/20 sve k.o. Pula ukupne površine 3.874m<sup>2</sup> osniva pravo  
građenja u korist "PZ ULAGANJA" d.o.o. Zagreb, P. Hatza 1, kao nositelja prava  
građenja na određeno vrijeme.

Osnivač prava građenja na zemljištu ovlašćuje nositelja prava građenja da na  
površini tog zemljišta ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik zemljišta dužan je to  
prihvatiti.

#### Članak 2.

Nositelj prava građenja dužan je izgraditi objekte i to: stambeno poslovni objekt,  
garažni objekt i trafostanicu prema maksimalnoj izgrađenosti sukladno odredbama  
Izvoda iz Detaljnog plana uređenja Klasa: 350-05/02-02/49 Ur. broj: 2163-04-02-02-2  
od 31.05.2002. godine izdanog od Odsjeka za prostorno uređenje Službe za prostorno  
uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove Ureda državne uprave  
u Istarskoj županiji.

Objekti moraju biti izgrađeni u DUP-om utvrđenom maksimalnom broju etaža.

#### Članak 3.

Nositelj prava građenja ovlašten je srušiti sve objekte koji se nalaze na zemljištu  
iz članka 1. ovog Ugovora.

Trošak rušenja trošak je Nositelja prava građenja.

2-6136/04

#### Članak 4.

Nositelj prava građenja dužan je izraditi idejno arhitektonsko rješenje sa tri varijante oblikovanja pročelja stambeno-poslovnog objekta koji se gradi.

Nositelj prava građenja dužan je imenovati komisiju za izbor varijante oblikovanja pročelja stambeno-poslovnog objekta od tri člana od kojih dva člana moraju biti predstavnici Grada Pule.

#### Članak 5.

U garažnom dijelu objekta mora biti izgrađeno jedanaest (11) garaža svaka površine 20 m<sup>2</sup> NKP sa posebnim ulazom u objekt koje će kupiti Grad Pula po cijeni od 350 Eura/m<sup>2</sup> NKP.

Nositelj prava građenja dužan je izraditi Plan posebnih dijelova garažnog objekta radi upisa prava vlasništva na garažama iz stavka 1. ove točke

#### Članak 6.

Nositelj prava građenja dužan je izgraditi objekte za čiju je izgradnju osnovano pravo građenja u maksimalnom roku od osamnaest (18) mjeseci od dana zaključenja ovog Ugovora.

U vrijeme iz stavka 1. ovog članka ne uračunava se vrijeme potrebno za inženijska istraživanja i ishodovanje građevinske dozvole

Ako garažni dio objekta ne bude u funkciji u roku iz stavka 1. ovog članka nositelj prava građenja platiće Ugovornu kaznu u iznosu od 1.500.000 kuna.

Garancija plaćanja ugovorne kazne iz stavka 2. ovog članka je vlastita mjenica nositelja prava građenja Serija A 00633746.

#### Članak 7.

Ako nositelj prava građenja ne izgradi objekte za čiju je izgradnju osnovano pravo građenja ni u dodatnom roku od šest (6) mjeseci od isteka roka iz članka 6. Ugovor se raskida.

Nositelj prava građenja nema pravo na povrat ulaganja izvršenih do trenutka raskida Ugovora.

#### Članak 8.

Vlasnik zemljišta jamči Nositelju prava građenja da je jedini i isključivi vlasnik zemljišta na kojima se zasniva pravo građenja.

*[Handwritten signature]*



2-6136/04

Članak 9.

Vlasnik zemljišta dopušta Nositelju prava građenja da u zemljišnim knjigama na osnovi ovog Ugovora a bez ikakvih daljnjih pitanja ili odobrenja ishodi upis tereta prava građenja na zemljištu iz članka 1. ovog ugovora te upis prava građenja kao posebnog zemljišnoknjižnog tijela na svoje ime i u svoju korist.

Članak 10.

Nositelj prava građenja nema ovlasti prenositi ili otuđiti osnovano pravo građenja bez izričite prethodne suglasnosti vlasnika zemljišta.

Raspolaganje osnovanim pravom građenja protivno stavku 1. ovog članka ne proizvodi pravni učinak.

Članak 11.

Naknada za osnovano pravo građenja je 0,50 kn/m<sup>2</sup> zemljišta mjesečno.

Naknada se plaća mjesečno unaprijed do 5-og dana u mjesecu za tekući mjesec na račun Grada Pule.

Plaćanje naknade počinje od dana upisa osnovanog prava građenja u zemljišne knjige.

Članak 12.

Stjecanjem vlasništva na dijelu k.č. zgr. 493/4 K.o. Pula temeljem zaključenog Ugovora o prodaji i provođenjem Elaborata parcelacije u zemljišnim knjigama anexom ovog ugovora utvrdit će se površina zemljišta koja se koristi temeljem osnovanog prava građenja.

Članak 13.

Pravo građenja osniva se na određeno vrijeme i to od dana zaključenja ovog Ugovora do 05.01. 2029. godine.

Članak 14.

Protekom vremena na koje je osnovano pravo građenja Nositelj prava građenja nema pravo na povrat razlike prometne vrijednosti nekretnine bez i nekretnine sa izgrađenim objektom.

BLP

2-6136/04

#### Članak 15.

Protekom roka na koje je osnovano pravo građenja Nositelj prava građenja dužan je bez odgode predati objekt vlasniku zemljišta u stanju ispravne funkcionalne sposobnosti bez ikakvih tereta osnovanih u korist trećih osoba (založno, fiducijarno ili drugo stvarno pravo kako teret građevine)

#### Članak 16.

Grad Pula obvezuje se u roku od trideset (30) dana od dana početka rada građnog dijela objekta izmjeniti Zaključak o organizaciji naplate i kontrole parkiranja na području Grada Pule ("Službene novine" Grada Pule 5/02 i 8/02) na način da će ukinuti parkiranje u Ulici Riva, a u Carrarinoj ulici i Anfiteatarskoj ulici parkiranje će biti organizirano u vremenu od 01.06.do 30.09. tijekom godine

#### Članak 17.

Ugovorne strane utvrđuju da će eventualne sporove iz ili u svezi ovog ugovora rješavati međusobnim dogovaranjem u cilju održavanja ugovora na snazi.

Ako spor ne bude riješen na način iz stavka 1. ovog članka spor će rješavati nadležni sud.

#### Članak 18.

Ovaj ugovor sačinjen je u osam (8) primjeraka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po dva (2) primjerka, a ostali primjerci služe za službene potrebe.

Izmjene i dopune ovog ugovora moguće su samo u pismenoj formi.

#### Članak 19.

Ovaj ugovor smatra se zaključenim danom potpisa ovlaštenih predstavnika ugovornih strana.

Klasa: 023-01/04-01/1  
U. broj: 2168/01-03-01-04-1  
Pula, 05. siječnja 2004.

GRAD PULA

GRADONAČELNIK

Dr. sc. Luciano Delbianco



Pula, 05. siječnja 2004.

"PZ ULAGANJA" d.o.o. Zagreb

Direktor  
Roman Binder

ZAGREB