

**UGOVOR
O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA**



Na temelju članka 286. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 11/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/06, 38/09, 153/09, 143/12, 112/14, 81/15 i 94/17), 08. ožujka 2023. godine, sklapa se

U G O V O R o osnivanju prava građenja

između:

BOJANA MIHAJLOVIĆ iz Pule Teslina ulica 23, **OIB: 97734112732**,

i

ALEKSANDRA NEFAT iz Pule, Ulica Sisplac 5, **OIB: 18988232816**, koju zastupa **Bojana Mihajlović** iz Pule Teslina ulica 23, **OIB: 97734112732**, temeljem specijalne punomoći ovjerene kod Javnog bilježnika Alide Crljenica u Puli 28.11.2022. godine (br. OV-6968/2022), kao vlasnice nekretnina (nastavno: Vlasnice nekretnina ili Prva ugovorna strana), s jedne strane,

i

LUCKY STONE j.d.o.o. Pula (Pola), Veronska ulica 6, **OIB 77844356413**, zastupano po članu uprave **Paolu Lakoviću** iz Raklja, M. Balote 38, **OIB: 17605418985**, kao nositelj prava građenja (nastavno: Nositelj prava građenja ili Druga ugovorna strana), s druge strane, kako slijedi

Predmet ugovora

Članak 1.

(1) Vlasnice nekretnina izjavljuju i jamče da su suvlasnice, svaka u po **1/2 dijela**, svih nekretnina upisanih u **z.k. ul. 898 u K.o. Pula**, i to:

- a) **k.č. br. 1027/1**, dvorište, površine 133 m²
- b) **k.č. br. 1027/2**, dvorište, površine 139 m²
- c) **k.č. br. 1027/3**, ulica, površine 28 m²
- d) **k.č. br. 1605/ZGR.**, kuća u ulici Lacea br. 35, površine 130 m², → *TESLINA ULICA!*

sve ukupne površine 430 m², (nastavno: predmetne nekretnine).

(2) Vlasnice nekretnina izjavljuju i jamče da su suvlasnice nekretnina koje su opisane u stavku 1. ovog članka, da na njih ni jedna treća osoba ne polaže pravo, da te nekretnine nemaju nikakvih stvarnih, pravnih i materijalnih nedostataka, te da na nekretninama nema nikakvih uknjiženih ili neuknjiženih tereta u korist trećih osoba, zbog čega bi Nositelju moglo biti spriječeno, umanjeno ili ograničeno stjecanje prava građenja, odnosno spriječena ili otežana gradnja dviju višestambenih zgrada. Svojim potpisom na ovome ugovoru Vlasnice nekretnina izjavljuju i jamče Nositelju prava građenja kako će ova jamstva postojati sve do trenutka prestanka prava građenja i uspostave pravnog jedinstva nekretnine.

(3) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da nekretnine iz stavka 1. ovog članka u naravi predstavljaju zgradne (kuća) i građevinske (dvorišta i ulica) katastarske čestice zemljišta, da se nalaze u građevinskoj zoni i da je na njima moguća gradnja zgrada, te da će za njih biti podneseni zahtjevi za izdavanje građevinskih dozvola za gradnju 2 (slovima: dvije) višestambene zgrade.

(4) Temeljem ovog ugovora Prva ugovorna strana, kao vlasnice nekretnina iz stavka 1. podstavci a), b), c) i d) ovog članka, osnivaju pravo građenja na tim nekretninama u korist:

- **LUCKY STONE j.d.o.o. Pula**, kao Nositelja prava građenja, te

- BOJANE MIHAJLOVIĆ i ALEKSANDRE NEFAT.

(5) Zgrade koje budu sagrađene na nekretninama iz stavka 1. podstavcima a), b), c) i d) ovog članka, pripadnost su prava građenja, kao da su one predmetne nekretnine.

Članak 2.

(1) Nositelj prava građenja obvezuje se o svom trošku za predmetne zgrade ishoditi potrebnu projektnu dokumentaciju, predati zahtjev za građevinske dozvole i izgraditi 2 (slovima: dvije) višestambene zgrade sukladno toj projektnoj dokumentaciji, a koja će Vlasnicama nekretnina biti prezentirana od strane Nositelja prava građenja u roku od 3 (slovima: tri) mjeseca od sklapanja ovog ugovora, te će biti sukladna postojećim urbanističkim uvjetima i drugim propisima koji reguliraju tu materiju kao i potrebama Vlasnica nekretnina. Ugovorne strane naročito i suglasno ističu obvezu Nositelja prava građenja da izradi svu dokumentaciju potrebnu za istovremeno podnošenje zahtjeva za obje građevinske dozvole.

(2) Nositelj prava građenja obvezuje se završiti gradnju dviju višestambenih zgrada na pravu građenja koje će se temeljem ovog ugovora osnovati na nekretninama iz članka 1. stavka 1. ovog ugovora najkasnije u roku od 24 (slovima: dvadesetčetiri) mjeseca od dana pravomoćnosti građevinskih dozvola za gradnju tih zgrada. Iznimno od navedenog, u slučaju da uslijed objektivnih okolnosti LUCKY STONE j.d.o.o. Pula ne uspije dovršiti gradnju dviju višestambenih zgrada unutar ugovorenog roka od 24 (slovima: dvadesetčetiri) mjeseca od dana pravomoćnosti građevinskih dozvola, ugovorne strane mogu produljiti taj rok za daljnjih 6 (slovima: šest) mjeseci. LUCKY STONE j.d.o.o. Pula dužno je Vlasnicama nekretnina pisanim putem obrazložiti označene objektivne razloge i to najkasnije 30 (slovima: trideset) dana prije isteka ugovorenog roka.

Upis prava građenja (clausula intabulandi)

Članak 3.

(1) Vlasnice nekretnina dopuštaju Nositelju prava građenja da temeljem ovog ugovora u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola i u drugim javnim knjigama, a **bez svakog daljnjeg pitanja ili odobrenja**, ishodi upis prava građenja kao tereta na njihovim nekretninama iz članka 1. stavka 1. ovog ugovora u cijelosti i to na:

a) **k.č. br. 1027/1**, dvorište, površine 133 m²
b) **k.č. br. 1027/2**, dvorište, površine 139 m²
c) **k.č. br. 1027/3**, ulica, površine 28 m²,
ukupne površine 300 m², sve upisane u **z.k.ul. 898 u K.o. Pula**, te upis prava građenja kao posebnog zemljišnoknjižnog tijela u za to novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku, na svoje ime i u svoju korist (**clausula intabulandi**).

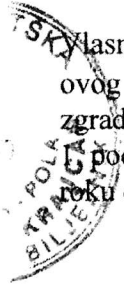
a u 1/4 dijela i to na:

d) **k.č. br. 1605/ZGR.**, kuća u ulici Lacea br. 35, površine 130 m², upisane u **z.k.ul. 898 u K.o. Pula**, te upis 1/4 dijela prava građenja kao posebnog zemljišnoknjižnog tijela u za to novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku, na svoje ime i u svoju korist (**clausula intabulandi**).

(2) Vlasnice nekretnina će temeljem ovog ugovora u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola i u drugim javnim knjigama, a **bez svakog daljnjeg pitanja ili odobrenja**, ishoditi upis prava građenja kao tereta na svojoj nekretnini iz članka 1. stavka 1. ovog ugovora u 3/4 dijela i to na:

- **k.č. br. 1605/ZGR.**, kuća u ulici Lacea br. 35, površine 130 m², upisane u **z.k.ul. 898 u K.o. Pula**, te upis 3/4 dijela prava građenja kao posebnog zemljišnoknjižnog tijela u za to novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku, na svoja imena i u svoju korist (**clausula intabulandi**).

(3) Ako Nositelj prava građenja na nekretnini, odnosno pravu građenja iz stavka 2. ovog članka bude sukladno glavnom projektu višestambene zgrade mogao izgraditi više od tri stana,



Vlasnice nekretnina mu se obvezuju za te ostale stanove ustupiti dio svojeg prava građenja iz stavka 2. ovog članka, a ako Nositelj prava građenja bude mogao sukladno glavnom projektu višestambene zgrade izgraditi tek tri stana tada im se obvezuje za ta tri stana ustupiti svoj dio prava građenja iz stavka 2. podstavka d) ovog članka. Obje te mogućnosti bit će regulirane dodatkom ovog ugovora najkasnije u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od ishoda građevinske dozvole za tu zgradu.

Članak 4.

(1) Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da se dijelovi prava građenja iz članka 3. stavka 2. i 3. ovog ugovora prenose do potpune realizacije građevinskih projekata zbog kojih su prava građenja i osnovana, a koje je Nositelj prava građenja obavezan dovršiti (zaključno s izdavanjem uporabnih dozvola) u roku utvrđenom člankom 2. stavkom 2. ovog ugovora.

(2) Pravo građenja Nositelja prava građenja i Vlasnica nekretnina trajat će do formiranja posebnih dijelova zgrada temeljem Etažnih elaborata u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Puli-Pola.

Trajanje prava građenja

Članak 5.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se predmetna prava građenja osnivaju na neodređeno vrijeme, ali najkasnije do formiranja posebnih dijelova zgrada temeljem Etažnih elaborata u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Puli-Pola.

Ovlasti, dužnosti i troškovi izgradnje

Članak 6.

(1) Nositelj prava građenja glede nekretnina na kojima je zasnovano pravo građenja ima ovlasti i dužnosti plodouživatelja, kako slijedi:

- neometano koristi nekretnine i prihoduje cjelokupni prihod i plodove od nekretnina koji one daju bez umanjavanja bitnosti;
- snosi troškove za uporabu i iskorištavanje nekretnina, bez obzira koliki je prihod ostvario od njega;
- podmiruje javne obveze u svezi sa nekretninama;
- izvanredne popravke i izvanredne obnove nekretnina, koje je sam skrivio ili ih je prouzročila osoba za koju je on odgovoran, dužan je o svom trošku izvršiti Nositelj prava građenja.

(2) Nositelj prava građenja snosi sve troškove vezane uz gradnju, građenje i dovršenje gradnje 2 (slovima: dvije) višestambene zgrade na predmetnim pravima građenja.

Članak 7.

(1) Ugovorne strane utvrđuju da su nekretnine iz članka 1. stavka 1. podstavci a), b), c) i d) ovog ugovora poznate Nositelju prava građenja, kako prema stanju u naravi, prostornoplanskom stanju tako i prema stanju u zemljišnoj knjizi te se na te okolnosti odnose odredbe članka 1. stavka 2. ovog ugovora, osim na okolnosti njihovog prostornoplanskog stanja koje su mu u potpunosti poznate.

Članak 8.

(1) Obje ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Nositelj prava građenja ovlašten, radi ostvarivanja sadržaja toga prava, samostalno poduzimati sve radnje i sklapati sve potrebne poslove sa trećim osobama. Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da su Vlasnice nekretnina suglasne i ovlašćuju Nositelja prava građenja da na nekretninama iz članka 1. stavka 1. ovog ugovora izvede izgradnju dviju



višestambenih zgrada na način da najprije izgradi višestambenu zgradu na kojoj ima pravo građenja utvrđeno člankom 3. stavkom 1. ovog ugovora, a u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom, te se za slučaj ma kakve potrebe Vlasnice nekretnina obvezuju po pozivu Nositelja prava građenja pristupiti potpisivanju sve potrebne dokumentacije.

(2) Obje ugovorne strane suglasne su da je Nositelj prava građenja ovlašten svoje predmetno pravo građenja zajedno sa svojim pravima i obvezama iz ovog ugovora prenijeti na treću osobu i/ili ga opteretiti založnim pravom.

Članak 9.

(1) Nositelj prava građenja se obvezuje odmah po završetku gradnje višestambenih zgrada za njih ishoditi uporabne dozvole i etažirati ih tj. izraditi planove posebnih dijelova zgrada i provesti ih u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Puli-Pola.

Članak 10.

(1) Ugovorne strane su suglasne da će, po dovršenju gradnje dviju višestambenih zgrada na predmetnim pravima građenja, sklopiti poseban sporazum o prestanku prava građenja i uspostavi etažnog vlasništva temeljem kojeg će doći do pravnog sjedinjenja prava građenja i zemljišta (do uspostave pravnog jedinstva nekretnine spajanjem zemljišta i višestambenih zgrada izgrađenih na pravu građenja), a time i prestanka svih predmetnih prava građenja.

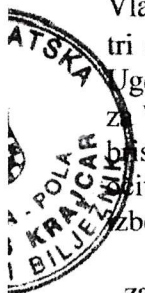
(2) Vlasnice nekretnina se ovime obvezuju prema LUCKY STONE j.d.o.o. Pula da od trenutka sklapanja ovog ugovora neće predmetne nekretnine ni svoje pravo građenja, odnosno dijelove prava građenja, uspostavljene sukladno članku 3. stavku 2. i 3. ovog ugovora, otuđivati ili opterećivati, kao i da će se kaniti bilo kakvih radnji koje bi mogle dovesti do sudskih ili upravnih postupaka (parničnih, ovršnih ili drugih) u vezi tih nekretnina i prava građenja ili kakvih drugih tereta kojima bi se one opteretile. Ovo je bitan uvjet ovog ugovora što između ostalog znači da Vlasnice nekretnina odgovaraju LUCKY STONE j.d.o.o. Pula, ali ne solidarno, već pojedinačno, za svaku štetu koju bi svaka od njih nanijela svojim nepostupanjem ili postupanjem suprotnom ovom članku, a koja bi mu nastala zbog postojanja takvih postupaka i/ili tereta.

(3) Ugovorne strane, opreza radi, a zbog važnosti ističu kako u trenutku prestanka prava građenja i uspostave pravnog jedinstva nekretnine na posebnim dijelovima nekretnina nad kojima će Vlasnice nekretnina steći pravo vlasništva ne smiju biti upisana nikakva založna prava (hipoteke) ili fiducije u bilo čiju korist, nikakve zabilježbe ovrha, parnica ili drugih postupaka koji bi se ticali predmetnih nekretnina, nikakvih predbilježbi prava vlasništva, zaključno, ništa što bi na bilo koji način ograničilo ili moglo ograničiti vlasnička prava Vlasnica nekretnina na tim posebnim dijelovima. Ovo je bitan uvjet ovog Ugovora.

(4) Ugovorne strane ističu kako na pravu građenja Nositelja prava građenja na predmetnim nekretninama, smiju biti upisana založna prava (hipoteke) ili fiducije u bilo čiju korist, zabilježbe ovrha, parnica ili drugih postupaka koji bi se ticali njegovog prava građenja na predmetnim nekretninama, pa tako i predbilježbe prava vlasništva, zaključno, ali ništa što bi na bilo koji način ograničilo ili moglo ograničiti kasnija vlasnička prava Vlasnica nekretnina na predmetnim nekretninama, njihovom pravu građenja, odnosno potonje na njihovim stanovima kao posebnim dijelovima višestambene zgrade situirane na sadašnjoj k.č.br. 1605/ZGR u K.o. Pula.

Članak 11.

(1) Prestankom važenja ovoga ugovora bilo po kojoj osnovi, osim po ispunjenju svrhe ugovora i u slučaju iz st. 4. ovoga članka, ugovorne strane suglasno utvrđuju da će pitanje dotadašnje izgrađenosti dviju višestambenih zgrada riješiti dogovorom – dodatkom ovog Ugovora, s time da



Vlasnice nekretnina upišu založno pravo na jedan stan prve višestambene zgrade, a u visini vrijednosti tri stana opisanih u članku 13. ovog ugovora koju će ugovorne strane utvrditi prvim dodatkom ovog ugovora te koje će brisati po izgradnji druge višestambene zgrade, njenom etažiranju i izboru tri stana za Vlasnice nekretnina. Pri tome se Vlasnice stana odmah sa upisom založnog prava obvezuju izdati i brisovno očitovanje koje će pohraniti kod javnog bilježnika sa uputom bilježniku da brisovno očitovanje može predati u zemljišne knjige po izgradnji druge višestambene zgrade, njenom etažiranju i izboru tri stana za Vlasnice nekretnina.

(2) Ako Nositelj prava građenja ne uspije dovršiti drugu ili obje višestambene zgrade podobne za stjecanje uporabne dozvole u ugovorenom roku, suglasan je da njen dovršetak Vlasnice nekretnina dovrše s trećom osobom pri čemu su one suglasne da to prvenstveno bude osoba po izboru samog Nositelja prava građenja, a ako on to ne bude mogao odrediti, da one same izaberu graditelja i s njim ugovore uvjete koji će biti za njih povoljni, odnosno da dobiju u vlasništvo ne više od tri stana koje budu odabrale po izradi glavnih projekata podobnih za ishođenje građevinskih dozvola. Vlasnice nekretnina neće imati obvezu plaćanja Nositelju prava građenja vrijednosti do tada izgrađenih višestambenih zgrada, već će se on za, do tada uloženo, moći namiriti isključivo sukladno svojem ili dogovoru Vlasnica nekretnina s tom trećom osobom, preuzimateljem nastavka gradnje.

(3) U slučaju nastanka situacije opisane u stavku 2. ovog članka, Nositelj prava građenja bez pisane suglasnosti Vlasnica nekretnina neće moći prenijeti na treću osobu ovim ugovorom osnovano pravo građenja i prava stečena nedovršenjem izgradnje jedne ili obje višestambene zgrade. Ako bi Nositelj prava građenja ipak pokušao prenijeti predmetno pravo građenja bez pisane suglasnosti Vlasnica nekretnina, takvo raspolaganje ima se smatrati ništetnim, odnosno pobožnim pravnim poslom te se i treća osoba prema Vlasnicama nekretnina izlaže pravnim posljedicama takvog postupanja o čemu su ga one ovlaštene izvijestiti pisanim putem u roku do godinu dana od mogućeg upisa njegovog prava građenja na predmetnim nekretninama u zemljišnu knjigu.

(4) Stranke sporazumno utvrđuju da, ako do raskida ovog ugovora dođe zbog krivnje na strani Vlasnica nekretnina, tada se one obvezuju isplatiti nositelju prava građenja naknadu za izgrađenu zgradu i to za vrijednost izgrađene, odnosno izgrađenih zgrada bez zemljišta. Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da će izradu stručnog nalaza i mišljenja, odnosno elaborata procjene vrijednosti izgrađenih zgrada i zemljišta povjeriti stalnom sudskom vještaku kojega će sporazumno odrediti, a troškove procjene se obvezuju snositi na jednake dijelove.

Članak 12.

(1) Ugovorne strane utvrđuju godišnju naknadu za predmetno pravo građenja Nositelja prava građenja u iznosu od 1.000,00 EUR (slovima: tisuću eura), a koja će dospjeti i biti u cijelosti konzumirana realizacijom prava vlasništva Vlasnicama nekretnina iz članka 13. stavka 1. ovog ugovora.

Stjecanje posebnih dijelova

Članak 13.

(1) Ugovorne strane su suglasne da će Vlasnicama nekretnina po njihovom izboru pripasti pravo vlasništva na ukupno 3 (tri) stana i to Bojani Mihajlović 2 (dva) stana, a Aleksandri Nefat 1 (jedan stan), svaki površine od oko 65,00 m² – 67,00 m², kao posebnih dijelova višestambene zgrade koja će se sagraditi na pravu građenja opisanom u članku 3. stavku 2. ovog ugovora, na ime naknade za nekretnine koje će pripasti Vlasnicama nekretnina kod pravnog sjedinjenja prava građenja i zemljišta, dok će svi ostali posebni dijelovi tih zgrada pripasti Nositelju prava građenja. Moguće porezne obveze bilo koje vrste, a koje budu proistekle iz ili tijekom realizacije ovog ugovora snosit će Vlasnice nekretnina i Nositelj prava građenja na dijelove – sukladno omjeru izgrađenih te stečenih stanova.

(2) Nositelj prava građenja obvezuje se najprije izgraditi jednu višestambenu zgradu na



nekretninama iz članka 1. stavka 1. Podstavaka a), b) i c) ovoga ugovora u kojoj će, privremeno do dovršetka druge višestambene zgrade, a po ishodu uporbne dozvole, jedan stan dati na korištenje jednoj Vlasnici nekretnina i to Bojani Mihajlović.

(3) Druga višestambena zgrada gradit će se na mjestu sadašnje kuće na k.č.br. 1605/ZGR. u Teslinoj ulici i to nakon izgradnje prve višestambene zgrade.

(4) Ugovorne strane utvrđuju da će svoje međusobne odnose, koji se tiču navedenog izbora posebnih dijelova u višestambenoj zgradi izgrađenoj na mjestu sadašnje kuće na k.č.br. 1605/ZGR. u Teslinoj ulici, regulirati posebnim dodatkom ovog ugovora opisanom u ovom članku i članku 3. stavku 3. gdje će se izbor tih posebnih dijelova s budućim pravom vlasništva svake od Vlasnica nekretnina utvrditi tim dodatkom ugovora, a upis njihovog prava vlasništva izvršiti u roku od najviše 8 (slovima: osam) dana od ishoda potvrde nadležnog upravnog tijela da su posebni dijelovi u toj zgradi, temeljeni na etažnom elaboratu za tu zgradu, podobni za provedbu u zemljišnoj knjizi. Taj će se dodatak ugovora imati smatrati bitnim uvjetom za valjanost i ovog ugovora.

(5) Dodatak ugovora iz stavka 4. ovog članka sklopit će se odmah po izradi glavnih projekata podobnih za ishoda građevinskih dozvola, ali svakako prije dana predaje zahtjeva za ishoda građevinskih dozvola za obje višestambene zgrade.

Završne odredbe

Članak 14.

(1) Izmjene i dopune ovog ugovora važeće su samo u pisanom obliku, potpisima ugovornih strana ovjerenih kod javnog bilježnika.

Članak 15.

(1) Svaka stranka snosi svoje troškove pravnog savjetovanja i sastava ovoga ugovora, kao i svih naknadnih ugovora, sporazuma i ostalih dokumenata.

(2) Svaka stranka snosi svoje troškove upisa prava građenja u zemljišnim knjigama.

Članak 16.

(1) U slučaju spora nadležan je Općinski sud u Puli-Pola.

Članak 17.

(1) Ovaj je ugovor sastavljen u 2 (slovima: dva) istovjetna primjerka.

(2) U znak prihvata prava i obveza iz ovog Ugovora, stranke ga vlastoručno, te putem punomoćnika i po zakonskom zastupniku potpisuju.

VLASNICE NEKRETNINA:

Bojana Mihajlović
BOJANA MIHAJLOVIĆ
p.p. Bojana Mihajlović
ALEKSANDRA NEFAT
po punomoćnici BOJANI MIHAJLOVIĆ

NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA:

[Signature]
LUCKY STONE j.d.o.o. zastupano po
članu uprave PAOLU LAKOVIĆU

LUCKY STONE

j.d.o.o.
PULA, Veronska 6
OIB 77844356413



Kontrolni broj: Z147500599e8d9705

Z-4229/2023 - Zemljišnoknjižni odjel Pula Pula, Općinski sud u Puli-Pola

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.