

**ENERGIJA STARIN d.o.o., Vukovarska cesta 131, 31000 Osijek, OIB: 74005863407**, zastupan po direktoru Jurici Gorupu, dipl.ing.el. (u daljnjem tekstu: Ovlaštenik),

i

**EKO CVIJET d.o.o., Starin 55, 33523 Starin, OIB: 95687833526**, zastupan po direktoru Damiru Cvetkoviću (u daljnjem tekstu: Vlasnik)

zaključili su dana **18.01.2022.g.** u Osijeku sljedeći

## **UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA NEKRETNINI**

### **Članak 1.**

Ugovorne strane ovim Ugovorom uređuju međusobna prava i obveze u svezi osnivanja prava služnosti na predmetnoj nekretnini, a koja su isključivo vezana samo uz krov ili dio krova predmetne nekretnine u korist Ovlaštenika služnosti, pri čemu se također u ovom Ugovoru definiraju i visine naknade za osnivanje prava služnosti kao i period za koji se služnost izdaje.

### **PREDMET UGOVORA**

### **Članak 2.**

Ovim Ugovorom osniva se pravo služnosti za izgradnju Fotonaponske elektrane što podrazumijeva postavljanje fotonaponskih modula na krov predmetnog objekta, ožičavanje istih te integraciju i instalaciju priključnih ormarića i fotonaponskih izmjenjivača unutar ili van objekta, a u korist Ovlaštenika služnosti na krovu nekretnine označene kao:

- nekretnina upisana u zk. uložak broj: 430, k.o. Starin, Zemljišnoknjižnog odjela Slatina, Općinskog suda u Virovitici, i to:

kč.br. 150/1, k.o. Starin, oznaka zemljišta pomoćna zgrada-ostava, pomoćna zgrada-garaža, pomoćna zgrada-nadstrešnica za vozila, pomoćna zgrada-nadstrešnica za prijem mlijeka, zgrada mješovite uporabe k.br. 55 a - stambeno gospodarski sklop Starin, površine 966 m<sup>2</sup>,

Pravo služnosti se na predmetnoj nekretnini osniva u dijelu prema položajnom nacrtu na katastarskom planu koji je sastavni dio ovog Ugovora, a odnosi se samo na krov predmetne nekretnine te mjesto za

integraciju priključnog ormarića i izmjenjivača unutar ili van predmetne nekretnine.

Projektiranje, ishođenje dokumentacije, nabavku opreme, montažu, puštanje u pogon fotonaponskog postrojenja financira i izvodi Ovlaštenik služnosti ili Ovlaštenikovi kooperanti. Vlasnik nema nikakvih troškova vezanih uz gore spomenute stavke.

Ukoliko iz bilo kojeg razloga Ovlaštenik ne ishodi potrebnu dokumentaciju za izgradnju i puštanje u pogon fotonaponskog postrojenja ovaj Ugovor se ima smatrati raskinutim u času dostave pismene obavijesti Vlasniku od strane Ovlaštenika.

## **NAKNADA**

### **Članak 3.**

Ovlaštenik služnosti obvezuje se Vlasniku plaćati naknadu za ostvarivanje prava služnosti na nekretnini iz članka 2. ovog Ugovora za cijelo vrijeme trajanja prava služnosti i to u iznosu od **1%** prihoda od prodaje električne energije proizvedene fotonaponskom elektranom iz članka 2. ovog Ugovora. Ovlaštenik služnosti se obvezuje naknadu iz predmetnog članka plaćati na žiro račun Vlasnika (Vlasnik obavezan dostaviti), na temelju ovoga Ugovora s rokom dospjeća 15 dana od dana plaćanja Ovlašteniku od strane HROTE-a.

U slučaju zakašnjenja u plaćanju naknade, Vlasnik može obračunati zakonsku zateznu kamatu.

Obveza plaćanja naknade za pravo služnosti nastaje u trenutku kada se predmetno postrojenje službeno pusti u pogon, odnosno, od dana primitka pravomoćne Dozvole za trajni pogon za tu fotonaponsku elektranu i traje za cijelo vrijeme važenja Ugovora odnosno **25 godina**.

Porez na naknadu iz stavka 1. ovog članka plaća Vlasnik.

## **ROK UGOVORA**

### **Članak 4.**

Pravo služnosti se osniva u korist Ovlaštenika na period od **25 godina** nakon čega predmetno postrojenje prelazi u vlasništvo Vlasnika, uz naknadu u iznosu od 1 kune (jedne kune).

Svi prihodi od prodaje električne energije tijekom ovog razdoblja pripadaju Ovlašteniku, umanjeni za dogovoreni postotak iz članka 3. ovog Ugovora koji pripada Vlasniku, a po proteku razdoblja od **25**

**godina** Vlasnik ima pravo na prihod od prodaje električne energije u cijelosti.

## **UPIS PRAVA SLUŽNOSTI U ZEMLJIŠNE KNJIGE**

### **Članak 5.**

Vlasnik dozvoljava Ovlašteniku da temeljem ovog Ugovora upiše u zemljišnim knjigama svoje pravo služnosti na nekretnini iz članka 2. ovog Ugovora bez ikakvog daljeg pitanja ili odobrenja Vlasnika.

Po proteku roka od **25 godina** tj. istekom vremena trajanja ovog Ugovora Vlasnik ima pravo brisati pravo služnosti bez daljeg pitanja ili ovlaštenja Ovlaštenika.

## **UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE PRAVA I OBVEZE STRANAKA**

### **Članak 6.**

Ovlaštenik služnosti stupa u posjed nekretnine iz članka 2. ovog Ugovora danom sklapanja ovog Ugovora, odnosno nakon što ga potpišu obje stranke.

Ovlaštenik služnosti se obvezuje sve radove izgradnje, održavanja ili rekonstrukcije instalacije iz članka 2. ovog Ugovora izvesti prema pravilima struke i dozvolama nadležnih tijela državne uprave.

Ovlaštenik služnosti se obvezuje suglasnosti i dozvole iz prethodnog stavka ishoditi o svom trošku prije početka radova.

### **Članak 7.**

Sve troškove, porez i doprinose vezane uz osnivanje prava služnosti i postavljanje instalacija iz članka 2. ovog Ugovora snositi će Ovlaštenik služnosti od dana stupanja u posjed.

### **Članak 8.**

Vlasnik se obvezuje omogućiti Ovlašteniku služnosti da na vlastiti trošak poduzme sve primjerene mjere radi ograničavanja pristupa instalaciji iz članka 2. ovoga Ugovora s tim da takvi postupci ne ometaju normalno funkcioniranje predmetne nekretnine. U slučaju dogradnje, rekonstrukcije ili drugih potreba u svrhu upravljanja predmetnom nekretninom, Ovlaštenik služnosti se obvezuje postupiti prema zahtjevima Vlasnika koji mora zaštititi predmetnu instalaciju iz članka 2. ovog Ugovora ukoliko do sanacije objekta dođe.

Vlasnik se obvezuje da tijekom trajanja ovog Ugovora neće na zemljišnoj čestici iz članka 2. ovog Ugovora na kojoj je sagrađena

Fotonaponska elektrana iz članka 2. ovog Ugovora samostalno graditi niti će dozvoliti gradnju fotonaponske elektrane bilo kojoj drugoj fizičkoj ili pravnoj osobi.

Vlasnik se obvezuje tijekom trajanja služnosti sustezati svake činidbe kojom bi se Ovlaštenik ometao u izvršenju njegova prava služnosti.

#### **Članak 9.**

U slučaju izvanrednih kvarova i oštećenja na položenoj instalaciji iz članka 2. ovog Ugovora, Ovlaštenik služnosti se obvezuje otkloniti iste o svom trošku. U slučaju nastanka štete trećim osobama, uslijed navedenih kvarova, Osiguranje preuzima obvezu naknade štete prema trećim osobama.

#### **Članak 10.**

Vlasnik se obvezuje omogućiti Ovlašteniku služnosti nesmetano korištenje i redovno održavanje predmetnog postrojenja iz članka 2. ovog Ugovora, s time da Ovlaštenik služnosti svaki svoj pristup nekretnini u tu svrhu mora prethodno najaviti Vlasniku.

U slučaju potrebe korištenja nekretnine iz članka 2. ovog Ugovora od strane Vlasnika radi izgradnje, sanacije ili rekonstrukcije predmetnog objekta, Vlasnik se obvezuje o radovima obavijestiti Ovlaštenika služnosti najkasnije 60 dana prije početka radova.

Vlasnik se obvezuje radnje iz stavka 2. ovog članka izvršiti u roku od 30 dana, u kojem roku nije dužan plaćati nikakvu naknadu Ovlašteniku, ali i Ovlaštenik nije dužan platiti Vlasniku naknadu iz članka 3. ovog Ugovora, s time da Ovlaštenik ima pravo tražiti produljenje trajanja ovog Ugovora, odnosno, uspostavljenog prava služnosti za vrijeme trajanja predmetnih radova, o čemu je dužan pisano obavijestiti Vlasnika u roku od 30 dana od dana završetka radova.

Ukoliko radovi traju duže od 30 dana, te ukoliko se radovi vrše unutar roka od 5 godina od dana završetka zadnjih radova na predmetnoj nekretnini, Vlasnik je dužan naknaditi Ovlašteniku izgubljenu zaradu zbog nemogućnosti proizvodnje električne energije, te troškove demontaže i montaže postrojenja, a također, u tom periodu izvođenja radova, Ovlaštenik nije dužan platiti Vlasniku naknadu iz članka 3. ovog Ugovora, te Ovlaštenik ima pravo tražiti produljenje trajanja ovog Ugovora, odnosno, uspostavljenog prava služnosti za vrijeme trajanja predmetnih

radova, o čemu je dužan pisano obavijestiti Vlasnika u roku od 30 dana od dana završetka radova.

#### **Članak 11.**

U slučaju promjene ili donošenja novih propisa koji bi na bitno drugačiji način regulirali pravna pitanja i odnose koji bi imali utjecaj na prava i obveze iz ovog Ugovora, Ovlaštenik služnosti se obvezuje sklopiti s Vlasnikom dodatak ovom Ugovoru kojim će stranke svoja prava i obveze ovog Ugovora uskladiti s izmijenjenim propisima.

Prijenos prava služnosti dozvoljen je pod uvjetom da se o tome usuglase obje stranke. U slučaju da Ovlaštenik služnosti prenosi svoje pravo služnosti na drugu, posebnim zakonom ili drugim propisom, ovlaštenu pravnu osobu, obvezan je o tome prijenosu pisano obavijestiti Vlasnika te od njega za to ishoditi suglasnost.

#### **Članak 12.**

Sve troškove vezane uz prikupljanje dokumentacije, nabavke opreme, instalacije, ispitivanja te puštanja u pogon predmetnog postrojenja snosi Ovlaštenik

#### **RASKID UGOVORA**

#### **Članak 13.**

Ukoliko jedna ugovorna stranka ne ispunjava svoje obveze iz Ugovora, druga ugovorna stranka ima pravo na raskid Ugovora.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, druga ugovorna strana mora najprije pozvati pismenim putem stranu koja krši Ugovor da u primjerenom roku uskladi svoje ponašanje s odredbama ovog Ugovora.

Ukoliko ugovorna strana koja krši Ugovor u određenom roku ne otkloni povredu Ugovora, Ugovor se smatra raskinutim protekom primjerenog roka iz stavka 2. Ovog članka.

Ugovorne strane imaju pravo na raskid i u drugim slučajevima propisanim zakonom.

U slučaju raskida ovog Ugovora za koji nije odgovoran Ovlaštenik, Ovlaštenik se obvezuje naknadi svih vidova štete koji su uzrokovani tim raskidom, Vlasnik je dužan ovlašteniku isplatiti procijenjeni trošak proizvedene el. energije za preostali neiskorišteni ugovorni rok.

**PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

**Članak 14.**

Svi eventualni sporovi proizašli iz ovoga Ugovora stranke će prvenstveno pokušati riješiti sporazumno, a ukoliko u tome ne uspiju, rješavat će se pred nadležnim Sudom.

**Članak 15.**

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa obiju stranaka.

**Članak 16.**

Ovaj Ugovor je sastavljen u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih 1 (jedan) zadržava javni bilježnik i 1 (jedan) Ovlaštenik, a istovremeno će se izraditi ovjerene preslike Ugovora u onom broju primjeraka koliko to stranke od javnog bilježnika zatraže.

Troškove ovjere snosi Ovlaštenik služnosti.

**ENERGIJA STARIN d.o.o.**  
Direktor Jurica Gorup

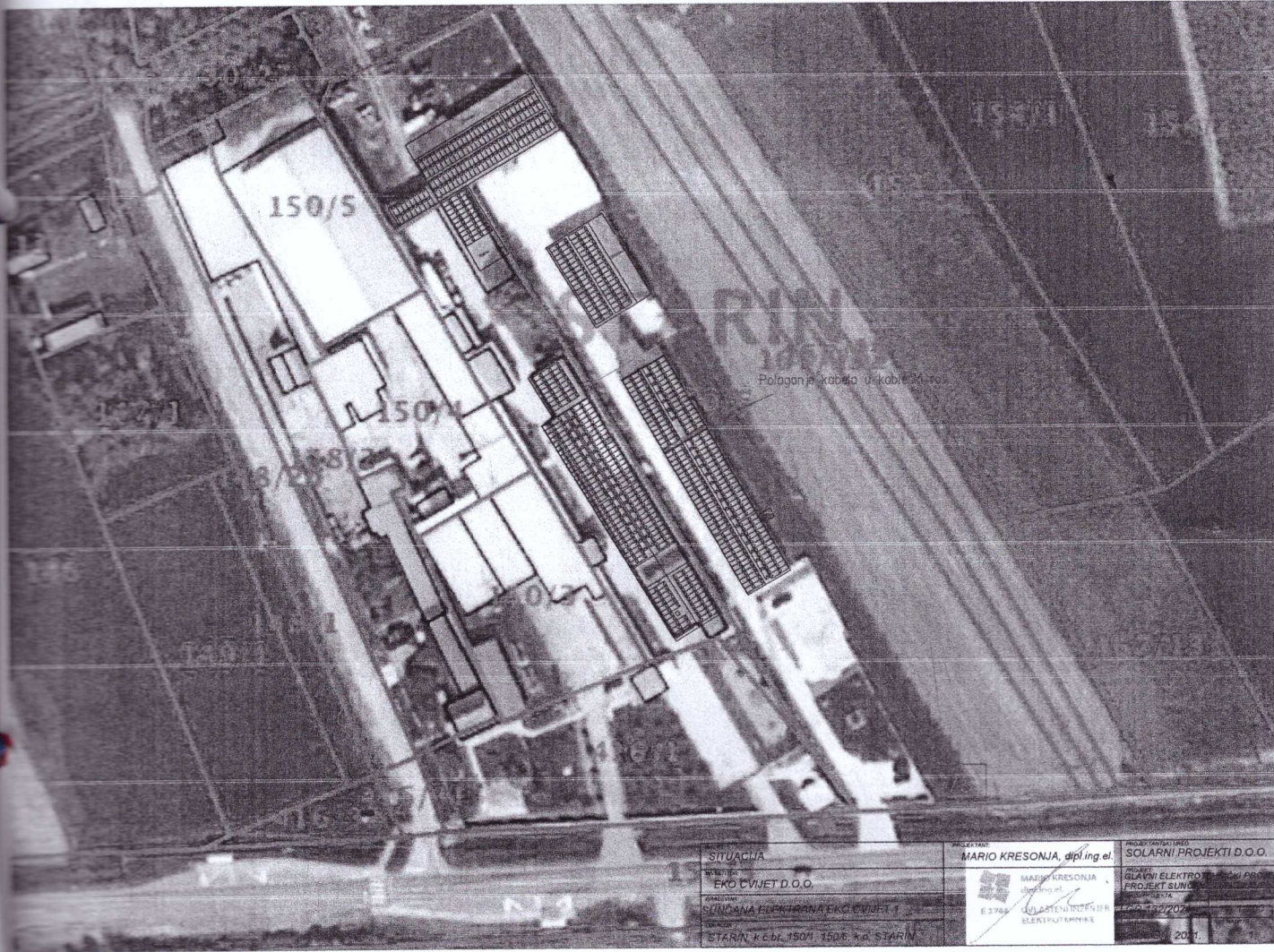
**Energija Starin**

d.o.o.  
Osijek, Vukovarska cesta 131  
OIB: 74005863407 (1)

**EKO CVIJET d.o.o.**  
direktor Damir Cvetković

**EKO CVIJET**

d.o.o.  
STARIN, STARIN 55



SITUACIJA  
 EKOCVIJET D.O.O.  
 SUNCANA ELEKTROSTANA EKOCVIJET 1  
 STARIN k.c. 1501, 1502, k.d. STARIN

PROJEKTANT  
**MARIO KRESONJA, dipl. ing. el.**  
 MARIO KRESONJA  
 E 2746  
 UJL PASTEVA TRG 1515  
 BLENJAPATRINE

PROJEKTIRANJE  
**SOLARNI PROJEKTI D.O.O.**  
 GLAVNI ELEKTROTEHNIČKI PROJEKT SUNČANE ELEKTROSTANE  
 2011.

Ja, javni bilježnik SANDRA NAUMOVSKA, Slatina, Trg Sv. Josipa 9,  
potvrđujem da je stranka:

**DAMIR CVETKOVIĆ, OIB 40788060150, STARIN, ČAĐAVICA, STARIN 55**, kao direktor  
**EKO CVIJET d.o.o., MBS 010094473, OIB 95687833526, Starin (Općina Čađavica), STARIN  
55**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost  
podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 114053369 PP SLATINA,  
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 10,00 kn.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u  
iznosu od 7,50 kn.

**Broj: OV-514/2022**

Slatina, 27.01.2022.



Ja, javni bilježnik **SANDRA NAUMOVSKA**, Slatina, Trg Sv. Josipa 9,  
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave:

**UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA NEKRETNINI od 18.01.2022. - ovjerena  
pod brojem OV-514/2022 dana 27.01.2022.**

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 9 stranica i ovjerava se u 1 primjerku. Izvorna isprava nalazi se u arhivu javnog bilježnika, te je izdata na zahtjev stranke **EKO CVIJET d.o.o., MBS 010094473, OIB 95687833526, Starin, STARIN 55.**

Zahtjev zaprimljen pisanim putem

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 1,85 eur.  
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 1,33 eur uvećana za PDV u iznosu od 0,33 eur.

**Broj: OV-2190/2023**

Slatina, 28.03.2023.



Javni bilježnik  
**SANDRA NAUMOVSKA**