

REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD OSIJEK
GRADSKO VIJEĆE

PRIJEDLOG RJEŠENJA

O SKLAPANJU DODATKA I. UGOVORU O KUPOPRODAJI
GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA K.Č.BR. 9560/1 K.O. OSIJEK OD
21. PROSINCA 2021.
(LESNINA H D.O.O. ZAGREB)

Osijek, RUJAN 2024.

Na temelju članka 34. stavka 1. točke 28. Statuta Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 6/01, 3/03, 1A/05, 8/05, 2/09, 9/09, 13/09, 9/13, 12/17, 2/18, 2/20, 3/20, 4/21, 5/21-pročišćeni tekst i 8/24) Gradonačelnik Grada Osijeka 11. rujna 2024., donosi

ZAKLJUČAK

o utvrđivanju Prijedloga Rješenja o sklapanju Dodatka I. Ugovoru o kupoprodaji građevinskog zemljišta k.č.br. 9560/1 k.o. Osijek od 21. prosinca 2021. (Lesnina H d.o.o. Zagreb)

I.

Utvrđuje se Prijedlog Rješenja o sklapanju Dodatka I. Ugovoru o kupoprodaji građevinskog zemljišta k.č.br. 9560/1 k.o. Osijek od 21. prosinca 2021. (Lesnina H d.o.o. Zagreb) te se isti dostavlja Gradskome vijeću Grada Osijeka na razmatranje i donošenje.

II.

Potrebna obrazloženja na sjednici Gradskoga vijeća dat će dr. sc. Sanda Pašuld, dipl. iur., pročelnica Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i vlasničko-pravne odnose.

KLASA: 944-18/24-01/34
URBROJ: 2158-1-02-24-5
Osijek, 11. rujna 2024.

GRADONAČELNIK

Ivan Radić, mag. oec.



Materijal pripremio:
UO za gospodarenje imovinom
i vlasničko-pravne odnose

PRIJEDLOG RJEŠENJA
O SKLAPANJU DODATKA I. UGOVORU O KUPOPRODAJI
GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA K.Č.BR. 9560/1 K.O. OSIJEK OD 21.
PROSINCA 2021.
(LESNINA H D.O.O. ZAGREB)

Pravni temelj

Odredbom članka 19. stavka 1. točke 23. Statuta Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 6/01, 3/03, 1A/05, 8/05, 2/09, 9/09, 13/09, 9/13 i 11/13- pročišćeni tekst, 12/17, 2/18, 2/20, 3/20, 4/21, 5/21 – pročišćeni tekst i 8/24) određeno je da Gradsko vijeće u okviru samoupravnog djelokruga donosi pojedinačne i druge akte iz samoupravnog djelokruga u skladu sa zakonom i statutom.

Odredba članka 3. Odluke o raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem (Službeni glasnik grada Osijeka br. 16/19. i 22/21) određuje da ovlasti za raspolaganje/upravljanje i građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada imaju Gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće.

Razlozi upućivanja prijedloga

Grad Osijek i Lesnina H d.o.o., Slavenska avenija 106, Zagreb sklopili su dana 21. prosinca 2021. Ugovor o kupoprodaji građevinskog zemljišta k.č.br. 9560/1 k.o. Osijek gdje se u članku 8. Lesnina H d.o.o. obvezala najkasnije u roku tri godine od sklapanja toga ugovora ishoditi građevinsku dozvolu za zgradu s klauzulom pravomoćnosti, izgraditi objekt gospodarske namjene te ishoditi uporabnu dozvolu za isti objekt s klauzulom pravomoćnosti.

Ugovor je sklopljen obzirom da je Gradsko vijeće Grada Osijeka dana 17.12.2021. donijelo Rješenje o prihvaćanju ponude Lesnine H d.o.o. Zagreb za kupnju k.č.br. 9560/1 oranica Petruš površine 34260 m² k.o. Osijek po za kupoprodajnu cijenu od 8.010.000,00 kuna.

U članku 9. Ugovora određeno je da gore navedeni rokovi ne teku uslijed nastanka izvanrednih vanjskih događaja nastalih nakon sklapanja Ugovora, a prije dospelosti obveze, koji se u vrijeme sklapanja ugovora nisu mogli predvidjeti niti ih je ugovorna strana mogla spriječiti, izbjeći ili otkloniti te za koje nije odgovorna ni jedna ni druga ugovora strana. Zahtjev za produženje rokova podnosi kupac s pisanim obrazloženjem razloga za traženje produženja rokova, koje obrazloženje odnosno opravdanost razloga mora biti prihvaćena od strane prodavatelja. Isti članak predviđa da će ugovorne strane sklopiti dodatak ovom ugovoru kojim će utvrditi vrijeme produženja rokova za početak izgradnje odnosno dovršetak i ishođenje uporabne dozvole. Vrijeme produženja rokova mora biti razmjerno vremenu u kojem je kupac

bio onemogućen ispunjavati ugovorne obveze iz razloga više sile ili zbog postupanja ili propuštanjem postupanja tijela državne uprave, drugih državnih tijela, upravnih odjela Grada Osijeka ili Osječko-baranjske županije nadležnih za obavljanje poslova iz određenih upravnih područja, pravnih osoba koje imaju javne ovlasti te drugih osoba određenih posebnim zakonima koja utvrđivanjem posebnih uvjeta i/ili uvjeta priključenja i potvrđivanjem projekata na način propisan Zakonom o gradnji sudjeluju u izgradnji građevina.

Ocjena stanja

Lesnina H d.o.o. Zagreb sukladno obvezi iz članka 9. stavka 2. Ugovora od 21.12.2021. podnijela je zahtjev za produženje roka od tri godine u kojem bi kao preuzetu ugovornu obvezu trebala ishoditi građevinsku dozvolu za zgradu s klauzulom pravomoćnosti, izgraditi objekt gospodarske namjene te ishoditi uporabnu dozvolu za isti objekt s klauzulom pravomoćnosti, obzirom da taj rok se istječe 20. prosinca 2024. Zahtjev je podnesen prije dospelosti obveze, a uslijed nastanka izvanrednih vanjskih događaja nastalih nakon sklapanja Ugovora.

U zahtjevu predlažu da se rok obaveze iz članka 8. Ugovora produži za 2 godine, dakle do 20. prosinca 2026., jer je do kašnjenja u realizaciji planiranih aktivnosti došlo isključivo zbog objektivnih okolnosti gdje navode tri ključna razloga.

Prvi razlog koji opravdava produženje roka je izvršenje obveze Grada Osijeka za rješavanjem imovinsko-pravnih odnosa s vlasnikom zemljišta preko kojeg se omogućava prilaz na lokaciju buduće gospodarske zgrade investitora Lesnine H d.o.o. Grad Osijek sklopio je s Kornelom Šeperom iz Zagreba, Zinke Kunc 1, dana 10.3.2022. Predugovor o darovanju zemljišta s nametom, za katastarske čestice koja će biti formirane parcelacijom k.č.br. 9695 u površini od cca. 2620 m². Buduća katastarska čestica bila je potrebna Gradu Osijeku radi nastavka izgradnje prometnog koridora planiranog Urbanističkim planom uređenja područja između južne obilaznice i „S“ ceste u Osijeku (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 5/09 i 14/13), a koji vodi do k.č.br. 9560/1 k.o. Osijek, zemljišta u vlasništvu Lesnine H. d.o.o., koja je u obvezi kao investitor izgraditi prometnicu vlastitim sredstvima, te ju nakon ishođenja uporabne dozvole predati na upravljanje Gradu Osijeku, bez prava na povrat plaćenih sredstava za njezinu izgradnju.

Dana 19. 9. 2022. Grad Osijek i Kornel Šeper sklopili su i Ugovor o darovanju zemljišta s nametom, kojim je Grad Osijek preuzeo od Kornela Šepera obvezu kupnje k.č.br. 9695/1 k.o. Osijek. Predugovorom i Ugovorom o darovanju Grad Osijek preuzeo i izvršio obaveze kako slijedi:

- u roku 60 dana od sklapanja Predugovora o darovanju zemljišta s nametom od neovisnog procjenitelja naručio procjenu vrijednosti k.č.br. 9695/2 k.o. Osijek (koja je bila predmetom darovanja po Predugovoru i Ugovoru) i k.č.br. 9695/1 k.o. Osijek koja se formirala u postupku parcelacije i koju je proveo Grad Osijek,
- proveo postupak parcelacije u kojemu je od k.č.br. 9695 k.o. Osijek, između ostalih formirana i k.č.br. 9695/1 k.o. Osijek,
- naručio procjembeni elaborat kojim su predmetom procijene bile predmetna k.č.br. 9695/1 k.o. Osijek i k.č.br. 9695/2 k.o. Osijek (koja je bila predmetom darovanja po Predugovoru i Ugovoru), s kojom se procjenom suglasio Kornel Šeper.

Nakon što su sve ove radnje izvršene Grad Osijek i Kornel Šeper zaključili su Ugovor o kupoprodaji k.č.br. 9695/1 k.o. Osijek za iznos od 15.926,74 EUR, dana 29. 6. 2023.

Drugi razlog koji opravdava produženje roka je naknadno utvrđena obveza Grada Osijeka na ishođenje mišljenja Ministarstva gospodarstva i održivog razvoja za ocjenu o potrebi procjene utjecaja na okoliš koju je trebalo ishoditi za cijelu Gospodarsku zonu Jug, točnije za izgradnju prometnica u Zoni, obzirom da je u sklopu podnošenja zahtjeva Posebnih uvjeta za TC Lesnina (21.10.2022) Grad Osijek upućen na Ministarstvo za ishođenje rješenja nakon provedenog postupka ocjene o potrebi procjene utjecaja na okoliš. Grad Osijek pribavlja elaborat u travnju 2023. i dopunjeni elaborat iz srpnja 2023., zahtjev Grad Osijek podnosi 27. travnja 2023., a Ministarstvo daje mišljenje da za namjeravani zahvat Gospodarska zona Jug nije potrebno provesti postupak procjene utjecaja na okoliš i glavnu ocjenu prihvatljivosti za ekološku mrežu u Rješenju KLASA: UP/I-351-03/23-09/144 od 2. studenog 2023.

Treći razlog koji opravdava produženje roka je nezavršena 1. faza ceste uz Gospodarski centar. Naime, prvi dio ceste u pravcu Lesnina H d.o.o. lokacije nije bilo izveden u cijelosti prema projektu i prema tome cesta nije imala uporabnu dozvolu, što je bilo zaključeno tek nakon 6.9.2023. Grad Osijek završava cestu i ishoduje uporabnu dozvolu u siječnju 2024. i time uklanja sve prepreke Lesnini H d.o.o. za ishođenje građevinske dozvole za izgradnju prometnice nerazvrstane ceste, tako da Lesnina H d.o.o. podnosi novi zahtjev za građevinsku dozvolu za cestu 18.1.2024., te istu ishoduje 22.3.2024. Odmah slijedeći mjesec nakon prijave gradilišta, odnosno 24.4.2024. Lesnina H d.o.o. je započela sukladno ugovoru, o svom trošku izgradnju ceste, a radovi na cesti se približavaju završetku. Lesnina H d.o.o. podnosi zahtjev za građevinsku dozvolu trgovačkog centra dana 3.6.2024. i postupak je još uvijek u tijeku.

Iz svega navedenog vidljivo da je Lesnina H d.o.o. promptno ispunjavala sve svoje obaveze i aktivno surađivala s Gradom u cilju što ranijeg početka rada na pristupnoj cesti, nakon čega bi što prije mogla započeti s gradnjom zgrade trgovačkog centra, a Grad Osijek je promptno reagirajući na novonastale okolnosti ulagao napore i proračunska sredstva u otklanjanju zapreka i ispunjavanju preduvjeta za ishođenje potrebne dokumentacije.

Sukladno gore navedenom, nema zakonske zapreke udovoljiti zahtjevu Lesnine H d.o.o. Zagreb za produženjem roka za dvije godine, dakle do 21. prosinca 2026.

Financijska sredstva:

Za provedbu ovog rješenja financijska sredstava nisu potrebna.

Temeljem članka 19. točke 16. Statuta Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 6/01., 3/03., 1A/05., 8/05., 2/09., 9/09., 13/09., 9/13., 12/17., 2/18., 2/20., 3/20., 4/21., 5/21. – pročišćeni tekst i 8/24) Gradsko vijeće Grada Osijeka na sjednici održanoj dana _____ 2024., donijelo je

RJEŠENJE

o sklapanju Dodatka I. Ugovoru o kupoprodaji građevinskog zemljišta
k.č.br. 9560/1 k.o. Osijek od 21. prosinca 2021.
(LESNINA H D.O.O. ZAGREB)

I.

Grad Osijek i Lesnina H d.o.o. sklopiti će Dodatak I. Ugovoru o kupoprodaji građevinskog zemljišta k.č.br. 9560/1 k.o. Osijek od 21. prosinca 2021. kojim se Lesnina H d.o.o. kao investitor poslovne zgrade trgovačkog centra obvezala u roku tri godine od sklapanja Ugovora ishoditi građevinsku dozvolu za zgradu s klauzulom pravomoćnosti, izgraditi objekt gospodarske namjene te ishoditi uporabnu dozvolu za isti objekt s klauzulom pravomoćnosti, obzirom da taj rok istječe 20. prosinca 2024.

Tekst dodatka ugovoru prileži ovom rješenju.

II.

Dodatkom I. Ugovoru mijenja se obveza Lesnine H d.o.o. na način da se usvaja zahtjev Lesnine H d.o.o. za produženjem roka iz članka 8. Ugovora za dvije godine, do 21. prosinca 2026. obzirom da je podnesen prije dospelosti obveze, a uslijed nastanka izvanrednih vanjskih događaja nastalih nakon sklapanja Ugovora:

1. aktivnosti Grada Osijeka na rješavanju imovinsko-pravnih poslova na dijelu prometnice nerazvrstane ceste do trgovačkog centra koji je bio u privatnom vlasništvu (do 19. rujna 2022.)
2. naknadno utvrđena obveza Grada Osijeka na ishođenje mišljenja Ministarstva gospodarstva i održivog razvoja za ocjenu o potrebi procjene utjecaja na okoliš koju je trebalo ishoditi za cijelu Gospodarsku zonu Jug, točnije za izgradnju prometnica u Zoni, nakon čega je Ministarstvo dalo mišljenje da za namjeravani zahvat Gospodarska zona Jug nije potrebno provesti postupak procjene utjecaja na okoliš i glavnu ocjenu prihvatljivosti za ekološku mrežu u Rješenju KLASA: UP/I-351-03/23-09/144 od 2. studenog 2023. (do 2. studenog 2023.) i
3. nezavršena 1. faza ceste uz Gospodarski centar, obzirom da prvi dio ceste u pravcu Lesnina lokacije nije bilo izveden u cijelosti prema projektu i prema tome cesta nije imala uporabnu dozvolu, što je bilo zaključeno tek nakon 6.9.2023., te Grad Osijek završava cestu, ishoduje Uporabnu dozvolu u siječnju 2024. i time uklanja sve prepreke Lesnini H d.o.o. za ishođenje građevinske dozvole za izgradnju prometnice nerazvrstane ceste.

Tekst dodatka ugovoru prileži ovom rješenju.

III.

Za provedbu ovog rješenja zadužuje se Upravni odjel za gospodarenje imovinom i vlasničko-pravne odnose.

IV.

Ovo rješenje stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: 944-18/24-01/34
URBROJ: 2158-01-14-01/5-24-
Osijek,

PREDSJEDNIK GRADSKOGA VIJEĆA

Prof.dr.sc. Tihomir Florijančić

GRAD OSIJEK, Kuhačeva 9, Osijek, (OIB: 30050049642) zastupan po gradonačelniku Ivanu Radiću, mag.oec. (u daljnjem tekstu: Grad Osijek)

i

Lesnina H. d.o.o., Slavonska avenija 106, Zagreb, OIB: 36998794856, koju zastupa predsjednik uprave Rajko Magdalenc i prokurist Nives Kompare, s druge strane, sklapaju

DODATAK I. UGOVORU

o kupoprodaji građevinskog zemljišta k.č.br. 9560/1 k.o. Osijek
od 21. prosinca 2021.

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 21. prosinca 2021., nakon provedenog natječajnog postupka, sklopile Ugovor o kupoprodaji građevinskog zemljišta k.č.br. 9560/1 k.o. Osijek kojim se Lesnina H d.o.o. kao investitor poslovne zgrade trgovačkog centra obvezala u roku tri godine od sklapanja Ugovora ishoditi građevinsku dozvolu za zgradu s klauzulom pravomoćnosti, izgraditi objekt gospodarske namjene te ishoditi uporabnu dozvolu za isti objekt s klauzulom pravomoćnosti.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je sukladno članku 9. temeljenog ugovora uslijed nastanka izvanrednih vanjskih događaja nastalih nakon sklapanja Ugovora, na koje ni jedna ugovorna strana nije mogla utjecati, a na zahtjev Lesnine H d.o.o. podnesen prije dospelosti obveze, nastupila obveza na produženje roka izvršenja ugovorne obveze.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su okolnosti koje opravdavaju produženje roka izvršenja ugovorne obveze:

1. aktivnosti Grada Osijeka na rješavanju imovinsko-pravnih poslova na dijelu prometnice nerazvrstane ceste do trgovačkog centra koji je bio u privatnom vlasništvu (do 19. rujna 2022.)
2. naknadno utvrđena obveza Grada Osijeka na ishođenje mišljenja Ministarstva gospodarstva i održivog razvoja za ocjenu o potrebi procjene utjecaja na okoliš koju je trebalo ishoditi za cijelu Gospodarsku zonu Jug, točnije za izgradnju prometnica u Zoni, nakon čega je Ministarstvo dalo mišljenje da za namjeravani zahvat Gospodarska zona Jug nije potrebno provesti postupak procjene utjecaja na okoliš i glavnu ocjenu prihvatljivosti za ekološku mrežu u Rješenju KLASA: UP/I-351-03/23-09/144 od 2. studenog 2023. i
3. nezavršena 1. faza ceste uz Gospodarski centar, obzirom da prvi dio ceste u pravcu Lesnina H d.o.o. lokacije nije bio izveden u cijelosti prema projektu i prema tome cesta

nije imala uporabnu dozvolu, što je bilo zaključeno tek nakon 6.9.2023., te Grad Osijek završava cestu i ishoduje Uporabnu dozvolu u siječnju 2024. i time uklanja sve prepreke Lesnini H d.o.o.za ishodaenje građevinske dozvole za izgradnju prometnice nerazvrstane ceste.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se rok za ispunjenje ugovorne obveze iz članka 8., a uvažavajući okolnosti iz članka 9. temeljnog ugovora, produžava na zahtjev Lesnine H d.o.o. za dvije godine odnosno do 21. prosinca 2026.

Članak 4.

Ostale odredbe temeljnog ugovora ostaju neizmijenjene.

Članak 5.

Dodatak I. Ugovoru je sklopljen u četiri primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po dva primjerka.

U znak razumijevanja prava i obveza iz ovog dodatka ugovora ugovorne strane ga po ovlaštenim osobama potpisuju.

KLASA: 944-18/24-01/34

URBROJ: 2158-01-014-01/05-24-

U Osijeku dana _____ 2024.

U Zagrebu, dana _____ 2024.

Za GRAD OSIJEK

Gradonačelnik

ZA LESNINU H D.O.O.

Predsjednik uprave

Prokurist

Ivan Radić, mag.oec.

Rajko Magdalenc

Nives Kompare