

REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD OSIJEK
GRADSKO VIJEĆE

PRIJEDLOG RJEŠENJA

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

Osijek, veljača 2026.

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, 8/24, 7/25 i 18/25) Gradonačelnik Grada Osijeka 26. siječnja 2026., donosi

ZAKLJUČAK

**o utvrđivanju Prijedloga Rješenja o sklapanju Dodatka II. 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 II. 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 Maja Alduk, dipl. iur., službenica ovlaštena za obavljanje poslova pročelnika Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i vlasničko-pravne odnose.

KLASA: 944-18/24-01/34
URBROJ: 2158-1-02-26-16
Osijek, 26. siječnja 2026.

GRADONAČELNIK

Ivan Radić, mag. oec.



[Handwritten mark]

[Handwritten initials]

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

PRIJEDLOG RJEŠENJA
O SKLAPANJU DODATKA II. 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, 12/17, 2/18, 2/20, 3/20, 4/21, 5/21 – pročišćeni tekst, 8/24, 7/25 i 18/25) 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

Lesnina H d.o.o., Zagreb obratila se Gradu Osijeku novim prijedlogom za produženje roka za izgradnju trgovačkog centra do 21.12.2028.

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 kojim 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. prosinca 2021. donijelo Rješenje o prihvatanju ponude Lesnine H d.o.o., Zagreb za kupnju k.č.br. 9560/1 oranica Petruš površine 34260 m² k.o. Osijek u iznosu od 8.010.000,00 kuna.

Navedenim ugovorom je u članku 8. stavku 1. podstavku 1. utvrđena je obveza Lesnine H kao kupca da najkasnije u roku tri godine od sklapanja ugovora ishodi pravomoćnu građevinsku dozvolu za izgradnju, izgradi objekt gospodarske namjene i ishodi pravomoćnu uporabnu dozvolu, te da u roku jedne godine od dana ishoda pravomoćne uporabne dozvole u novoizgrađenom objektu zaposli najmanje 100 osoba za što je kao dokaz dužan dostaviti tamo ugovorenu dokumentaciju.

U članku 10. Ugovora ugovoreno je pravo Grada Osijeka kao prodavatelja uknjižiti pravo nazadkupnje pod istim uvjetima u slučaju neispunjenja uvjeta iz članka 8. koje je i provedeno u zemljišnoj knjizi.

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 ugovorna 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

U svom zahtjevu za produženje roka do 21. prosinca 2028. godine Lesnina H d.o.o., Zagreb navodi da je do kašnjenja planiranih aktivnosti nastupilo zbog objektivnih okolnosti odnosno zbog pregovora i na kraju dogovora Grada Osijeka s vlasnikom zemljišta vezano za zamjenu zemljišta na osnovu koje je omogućen prilaz nekretninama u vlasništvu Grada i Lesnine H d.o.o., Zagreb te ishođenja potrebnih suglasnosti i mišljenja nadležnih ministarstava.

Nadalje, navode da su ispunili sve obveze vezane za izgradnju infrastrukture koju je Lesnina H d.o.o., Zagreb preuzela temeljem Ugovora o kupoprodaji iz 2021. odnosno ishodila je sve potrebne suglasnosti i mišljenja u cilju ishođenja građevinske dozvole za pristupnu cestu s ugrađenom infrastrukturom, a koja je donesena tijekom 2024. godine odnosno pristupna cesta je izgrađena te je za nju ishodena i Uporabna dozvola. U međuvremenu tijekom 2025. godine zapisnički je izvršena primopredaja prometnice Gradu Osijeku. Za izgradnju trgovačkog centra Lesnina H d.o.o., Zagreb ishodila je tijekom 2025. godine i Građevinsku dozvolu.

U svom zahtjevu ističu da je do sada Lesnina H d.o.o., Zagreb promptno ispunjavala sve svoje obveze i aktivno surađivala s Gradom Osijekom u cilju što skorijeg početka rada kako na pristupnoj cesti tako i u postupku započinjanja izgradnje tržišnog centra te predlažu da se rok obaveze iz članka 8. Ugovora produži za 2 godine, dakle do 21. prosinca 2028., jer je do kašnjenja u realizaciji planiranih aktivnosti došlo isključivo zbog objektivnih okolnosti koje nisu bile na strani Lesnine H d.o.o., Zagreb.

Grad Osijek i Lesnina H d.o.o., Zagreb su dana 21. prosinca 2021. sklopile Ugovor o kupoprodaji građevinskog zemljišta k.č.br. 9560/1 k.o. Osijek kojim se Lesnina H d.o.o., Zagreb kao investitor poslovne zgrade trgovačkog centra obvezala u roku od tri godine od sklapanja Ugovora ishoditi građevinski dozvolu s klauzulom pravomoćnosti, izgraditi objekt gospodarske namjene te ishoditi uporabnu dozvolu za isti objekt s klauzulom pravomoćnosti.

Obzirom da su ugovorne strane suglasno utvrdile da je uslijed nastanka izvanrednih vanjskih događaja nastalih nakon sklapanja Ugovora, a na koje ni jedna ugovorna strana nije mogla utjecati na zahtjev Lesnine H d.o.o., Zagreb sklopljen je dana 10. listopada 2024.

Dodatak I. Ugovoru kojim je produžen rok izgradnje trgovačkog centra do 21. prosinca 2026. iz razloga, kako slijedi:

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 ishodenje 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 ishodenje građevinske dozvole za izgradnju prometnice nerazvrstane ceste.

U međuvremenu 12.7.2022. Grad Osijek i Lesnina H d.o.o., Zagreb sklopile su i Kupoprodajni ugovor kojim je Lesnina H d.o.o., Zagreb stekla i k.č.br. 9560/21 oranica Petruš površine 7000 m² k.o. Osijek po cijeni od 1.587.880,00 kuna (Rješenje Gradskog vijeća Grada Osijeka od 28.6.2022.) obzirom da je zbog koridora magistralnog plinovoda bilo uvjetovano pomicanje građevine južnije od planiranog.

Nadalje, Lesnina H d.o.o., Zagreb ishodila je Građevinsku dozvolu KLASA: UP/I-361-03/24-01/18, URBROJ: 2158-1-17-02/2-24-17 od 22.3.2024. i Uporabnu dozvolu KLASA: UP/I-361-05/24-01/175, URBROJ: 2158-1-17-02/2-25-7 od 02.1.2025. za pristupnu prometnicu - uporabna cjelina I., te je Zapisnikom o primopredaji izgrađenog dijela nerazvrstane ceste radi osiguranja prilaza javnom prometnicom do budućeg poslovnog objekta Lesnine H d.o.o., Zagreb u Poduzetničkoj zoni uz S cestu kojom prilikom je preuzeta građevina i građevinska dokumentacija, te je konstatirano da prema ugovornom troškovniku na temelju kojeg se utvrđuje vrijednost izgrađenog dijela nerazvrstane ceste vrijednost građevinskih radova iznosi 474.443,28 EUR-a, javne rasvjete i EKM 70.867,80 EUR - a.

Lesnina H d.o.o., Zagreb ishodila je i Građevinsku dozvolu KLASA: UP/I-361-03/24-01/266, URBROJ: 2158-1-17-02/3-24-18 od 19.9.2024. za građenje zgrade poslovne namjene, 2.b skupine, trgovački centar - Lesnina i Momax, građenje građevine infrastrukturne namjene energetskog sustava (građevina za proizvodnju električne energije), 2.b skupine – trafostanica i građenje građevine neodređene namjene, 2.b skupine - reklamni toranj, na novoformiranoj građevnoj čestici 12802 (nastala spajanjem k.č.br. 9560/1 i k.č.br. 9560/21) k.o. Osijek (Osijek, Gospodarska zona bb).

Uslijed dugotrajnosti pregovora i izvršenja ove investicije, a sve iz gore navedenih razloga, uvažavajući do sada uložena sredstva investitora i izgrađenu prometnicu u Poduzetničkoj zoni S cesta i vrijednost dovršetka projekta kao investicije u Poduzetničkoj zoni uz S cestu, nema zakonske zapreke udovoljiti zahtjevu Lesnine H d.o.o., Zagreb za produženjem roka koji bi istekao 21. prosinca 2026. za dodatne dvije godine, do 21. prosinca 2028.

Financijska sredstva:

Za provedbu ovog rješenja financijska sredstava nisu potrebna.

Temeljem 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., 12/17., 2/18., 2/20., 3/20., 4/21., 5/21. – pročišćeni tekst, 8/24, 7/25 i 18/25) Gradsko vijeće Grada Osijeka na sjednici održanoj dana _____ 2026., donijelo je

RJEŠENJE

o sklapanju Dodatka II. 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., Zagreb sklopit će Dodatak II. 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, a Dodatkom I. Ugovoru od 10.10.2024. u roku pet godina 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 21. prosinca 2026.

II.

Dodatkom II. Ugovoru mijenja se obveza Lesnine H d.o.o., Zagreb na način da se usvaja zahtjev Lesnine H d.o.o., Zagreb za produženjem roka iz članka 8. stavka 1. podstavka 1. Ugovora za dvije godine, do 21. prosinca 2028. obzirom da je podnesen prije dospelosti obveze, a uslijed nastanka izvanrednih vanjskih događaja nastalih nakon sklapanja Ugovora koje su nastupile u razdoblju gospodarskih odnosa na tržištu uslijed prolongiranja rokova izgradnje valoriziranih dodatkom I. Ugovoru, a uvažavajući do sada uložena sredstva investitora u kupoprodaju zemljišta i izgrađenu prometnicu u Poduzetničkoj zoni uz S cestu i vrijednost dovršetka projekta izgradnje trgovačkog centra kao inicijalne investicije privatnog kapitala u Poduzetničkoj zoni.

Tekst Dodatka II. 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: 2158-01-14-01/5-26-
Osijek, veljače 2026.

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 zastupaju predsjednik uprave Rajko Magdalenc i prokuristica Nives Kompare, s druge strane, sklapaju

DODATAK II. UGOVORU

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

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

1. da su dana 21. prosinca 2021., sklopile Ugovor o kupoprodaji građevinskog zemljišta k.č.br. 9560/1 k.o. Osijek po cijeni od 8.010.000,00 kuna, kojim se Lesnina H d.o.o., Zagreb 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,
2. da su 12.7.2022. sklopile Kupoprodajni ugovor kojim je Lesnina stekla i k.č.br. 9560/21 oranica Petruš površine 7000 m² k.o. Osijek po cijeni od 1.587.880,00 kuna obzirom da je zbog koridora magistralnog plinovoda bilo uvjetovano pomicanje zgrade trgovačkog centra južnije od planiranog,
3. da su dana 10.10.2024. sklopile Dodatak I. Ugovoru kojim je produžen rok izgradnje trgovačkog centra do 21. prosinca 2026.,
4. da su 7. veljače 2023. sklopile Ugovor o gradnji dijela nerazvrstane ceste radi osiguranja prilaza javnom prometnicom do budućeg poslovnog kompleksa Lesnine H d.o.o. u Gospodarskoj zoni Jug (sada Poduzetnička zona S cesta), te dana 4.3.2024. Dodatak I. Ugovoru uslijed izmjene obuhvata zahvata i projektne dokumentacije,
5. da je Lesnina H d.o.o. ishodila pravomoćnu Građevinsku dozvolu KLASA: UP/I-361-03/24-01/266, URBROJ: 2158-1-17-02/3-24-18 od 19.9.2024. za građenje zgrade poslovne namjene, 2.b skupine, trgovački centar - Lesnina i Momax, građenje građevine infrastrukturne namjene energetskog sustava (građevina za proizvodnju električne energije), 2.b skupine – trafostanica i građenje građevine neodređene namjene, 2.b skupine - reklamni toranj, na novoformiranoj građevnoj čestici 12802 (nastala spajanjem k.č.br. 9560/1 i k.č.br. 9560/21) k.o. Osijek (Osijek, Gospodarska zona bb).
6. da je Lesnina H d.o.o. ishodila pravomoćnu Građevinsku dozvolu KLASA: UP/I-361-03/24-01/18, URBROJ: 2158-1-17-02/2-24-17 od 22.3.2024. i pravomoćnu Uporabnu dozvolu KLASA: UP/I-361-05/24-01/175, URBROJ: 2158-1-17-02/2-25-7 od 02.1.2025., za pristupnu prometnicu - uporabna cjelina I.,

7. Zapisnikom o primopredaji izgrađenog dijela nerazvrstane ceste radi osiguranja prilaza javnom prometnicom do budućeg poslovnog objekta Lesnine H d.o.o. u Poduzetničkoj zoni je preuzeta građevina prometnice i građevinska dokumentacija, te je konstatirano da prema ugovornom troškovniku na temelju kojeg se utvrđuje vrijednost izgrađenog dijela nerazvrstane ceste vrijednost građevinskih radova iznosi 474.443,28 EUR-a, javne rasvjete i EKM 70.867,80 EUR-a.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je sukladno članku 9. osnovnog 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., Zagreb podnesen prije dospelosti obveze, nastupila mogućnost na produženje roka izvršenja ugovorne obveze uslijed nastanka izvanrednih vanjskih događaja nastalih nakon sklapanja Ugovora koje su nastupile u razdoblju gospodarskih odnosa na tržištu uslijed prolongiranja rokova izgradnje valoriziranih dodatkom I. Ugovoru, a uvažavajući do sada uložena sredstva investitora, a posebno izgrađenu prometnicu u Poslovnoj zoni uz S cestu i vrijednost dovršetka projekta kao investicije.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se rok za ispunjenje ugovorne obveze iz članka 8. stavka 1. podstavka 1., a uvažavajući okolnosti iz članka 9. temeljnog ugovora, produžava na zahtjev Lesnine H d.o.o., Zagreb za dvije godine odnosno do 21. prosinca 2028.

Članak 4.

Ostale odredbe temeljnog ugovora ostaju neizmijenjene.

Članak 5.

Dodatak II. 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: 2158-01-14-01/1-26-

U Osijeku, dana _____ 2026.

U Zagrebu, dana _____ 2026.

Za GRAD OSIJEK

ZA LESNINU H D.O.O.

Gradonačelnik

Predsjednik uprave

Prokuristica

Ivan Radić, mag.oec.

Rajko Magdalenc

Nives Kompare