

ISTRA CEMENT d.o.o., Revelanteova 4, Pula, kao vlasnik nekretnine - osnivaatelj prava građenja kojeg zastupa g. Gilles Bonaert, Predsjednik Uprave i g. Stevanu Muidži, prokuristi (u daljnjem tekstu : IC)

i

PULA HERCULANEA d.o.o., Trg 1. Istarske brigade 14, Pula kao nositelj prava građenja, kojeg zastupa g. Radovan Cvek, direktor (u daljnjem tekstu : Herculanea)

sklopili su dana 08. lipnja 2005.g. sljedeći

UGOVOR O ZASNIVANJU PRAVA GRAĐENJA

Preambula

I.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je IC vlasnik nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli u zk.ul. br. 4836 k.o. Pula koja se sastoji od z.k.č. 5186/35 površine 1.284 m², z.k.č. 5186/36 površine 3.967 m², z.k.č. 5186/6 površine 1.382 m² i z.k.č. 5187/2 površine 268 m².

Ukupna površina navedene nekretnine u vlasništvu IC-a iznosi 6.901 m².

II.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je na nekretnini IC-a iz prethodnog članka komunalno društvo Grada Pule Herculanea sagradila postrojenja za obavljanje komunalne djelatnosti pročišćavanja otpadnih voda (u daljnjem tekstu : Objekt).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Herculanea kao posjednik nekretnine IC-a i na njima sagrađenog Objekta nesmetano obavlja komunalnu djelatnost pročišćavanja otpadnih voda Grada Pule.

Međusobni odnosi ugovornih strana u vezi korištenja nekretnine IC-a nisu nikad uređeni ugovorom, niti je Herculanea za korištenje tih nekretnina plaćala naknadu IC-u.

Svrha ugovora

III.

Na Objektu sagrađenom na nekretnini IC-a iz članka 1. ovog Ugovora Herculanea namjerava izvesti građevinske radove radi rekonstrukcije i nadogradnje Objekta, te nastaviti obavljati komunalnu djelatnost pročišćavanja otpadnih voda Grada Pule.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je u tu svrhu Herculanei 21. lipnja 2000.g. izdana lokacijska dozvola nadležnog upravnog tijela Grada Pule klasa : UP/I-350-05/99-04/664 Ur. broj : 2163-05/1-00-35 koja sadrži položaji nacrt i projekt izvedbe građevinskih radova Herculanee na Objektu.

Lokacijska dozvola Herculanee čini Prilog br. 1. i sastavni dio ovog Ugovora.

IV.

Imajući u vidu važeće propise o građenju, svrha ovog Ugovora je da Herculanea kao nositelj prava građenja na opterećenoj nekretnini IC-a iz članka 1. ovog Ugovora ostvari uvjete za izdavanje građevinske dozvole za izvođenje rekonstrukcije i nadogradnje Objekta, te nastavi obavljati komunalnu djelatnost pročišćavanja otpadnih voda Grada Pule.

Građevinska dozvola Herculanee za izvođenje građevinskih radova rekonstrukcije i nadogradnje Objekta će biti priložena ovom Ugovoru kao Prilog br. 2.

Za izvođenje građevinskih radova na opterećenoj nekretnini IC-a iz članka 1. ovog Ugovora i Objektu koji nisu neposredno vezani za razvoj i unapređenje obavljanja komunalne djelatnosti pročišćavanje otpadnih voda Grada Pule i nisu obuhvaćeni izdanim dozvolama nadležnih tijela Grada Pule potrebna je prethodna pisana suglasnost IC-a.

Predmet ugovora, trajanje

V.

Ovim Ugovorom IC zasniva u korist Herculanee pravo građenja na nekretnini u svom vlasništvu navedenoj u članku 1. ovog Ugovora na vrijeme od 10 godina počevši od potpisivanja ovog Ugovora.

Trajanje prava građenja će ugovorne strane sporazumno izmijeniti u slučaju donošenja odluke tijela lokalnih vlasti Grada Pule o premještanju Objekta na novu lokaciju koja ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti pročišćavanja otpadnih voda Grada Pule.

Ukoliko za vrijeme trajanja prava građenja, zasnovanim ovim Ugovorom, Grad Pula ne odluči o preseljenju Objekta na drugu lokaciju, ovaj Ugovor će se pod istim uvjetima smatrati produženim za naredni period od 10 godina.

Opterećene zemljišnoknjižne čestice koje čine nekretninu IC-a na kojoj se, kao predmetu ovog Ugovora, zasniva pravo građenja u korist Herculanee su označene crvenom bojom u izvatku iz katastarskog plana i u ovjerenom parcelacijskom elaboratu društva «Geodet» d.o.o. br. 75/03 koji čine Priloge br. 3. i 4. i sastavni dio ovog Ugovora.



Sadržaj prava građenja

VI.

Sklapanjem ovog Ugovora Herculanea, kao nositelj prava građenja na opterećenoj nekretnini IC-a, stječe vlasništvo postojećeg Objekta.

Herculanea je kao nositelj prava građenja ovlaštena izvesti sve građevinske radove potrebne radi rekonstrukcije i nadogradnje Objekta prema uvjetima određenim u lokacijskoj dozvoli, parcelacijskom elaboratu i građevinskoj dozvoli koji kao odgovarajući prilozi čine sastavne dijelove ovog Ugovora.

Po završetku građevinskih radova na Objektu svi nadograđeni dijelovi Objekta postaju vlasništvo Herculanee i sastavni dio prava građenja koje je zasnovano u trajanju određenim ovim Ugovorom.

VII.

U odnosu na nekretninu u vlasništvu IC-a na kojoj je ovim Ugovorom zasnovano pravo građenja, Herculanea ima prava i dužnosti plodouživatelja sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Jamstvo

VIII.

IC svojim potpisom ovog Ugovora jamči Herculanei da je jedini i isključivi vlasnik nekretnina na kojima se osniva pravo građenja, te jamči da na tim nekretninama nema stvarnih tereta niti prava zasnovanih u korist trećih osoba.

IC osobito jamči da:

- a) nisu sklopljeni nikakvi pravni poslovi u korist trećih osoba kojim bi se uskratilo i/ili ograničilo pravo IC-a da kao vlasnik nekretnine sklopi ovaj Ugovor i zasnuje pravo građenja u korist Herculanee;
- b) ne postoje zahtjevi trećih osoba niti se vode postupci radi povrata imovine (denacionalizacije) u odnosu na nekretninu IC-a koja čine predmet ovog Ugovora ;
- c) ne postoji zasnovano pravo prvokupa na nekretnini IC-a u korist trećih osoba;
- d) postoji slobodan prilaz nekretnini IC-a koji ne može biti ograničen od strane vlasnika i/ili posjednika susjednih nekretnina kao niti trećih osoba ;
- e) nema neizvršenih obaveza po nalogima za plaćanja, rješenjima nadležnih tijela vlasti, po osnovi poreza ili drugih davanja usmjerenim na predmet ovog Ugovora, a iz kojih bi za Herculaneu mogle nastati financijske ili druge obveze;



- f) će izdati Herculanei sve potrebne isprave i suglasnosti koje budu potrebne za izvedbu rekonstrukcije i nadogradnje Objekta, te korištenje nekretnine IC-a opterećenom pravom građenja ;
- g) će o svim postupcima pokrenutim u odnosu na predmet ovog Ugovora , a u kojima IC bude pozvan kao vlasnik nekretnine opterećene pravom građenja (stranka), pravovremeno obavijestiti Herculaneu ;
- h) nekretnina IC-a koja čine predmet ovog Ugovora raspolažu vodovima i prikjučcima za vodu i električnu energiju , te potrebnom infrastrukturom koja je u smislu izdanih dozvola Herculanei potrebna za obavljanje komunalne djelatnosti pročišćavanja otpadnih voda Grada Pule.

Upis u zemljišne knjige

IX.

Potpisom na ovom Ugovoru IC daje svoj izričiti pristanak da svoju nekretninu, koja čini predmet ovog Ugovora, optereti pravom građenja zasnovanim u korist Herculanee, te da Herculanea izvrši besteretni otpis zemljišnoknjižnih čestica koje su u Prilozima 3. i 4. označene crvenom bojom iz zk.ul.br 4836 k.o. Pula u novoformirani zemljišnoknjižni uložak prava građenja.

Konzekventno prethodnom stavku ovog članka, IC ovlašćuje Herculaneu da zemljišnoknjižnom odjelu nadležnog Općinskog suda u Puli podnese prijedlog radi provedbe dvostrukog zemljišnoknjižnog upisa prava građenja i to:

- a) upisa prava građenja u listu C postojećeg zemljišnoknjižnog uloška 4836 k.o. Pula kao ograničenog stvarnog prava zasnovanog na teret nekretnine IC-a iz čl. 1. ovog Ugovora u korist Herculanee;
- b) upisa zasnovanog prava građenja, postojećeg Objekta kao i naknadno izvedene rekonstrukcije i nadogradnje Objekta koji je u vlasništvu Herculanee i koji čini sastavni dio prava građenja Herculanee kao posebnog zemljišnoknjižnog tijela koje je formirano na ograničeno vrijeme trajanja prava građenja.

Naknada za pravo građenja

X.

Za vrijeme trajanja prava građenja Herculanea je dužna plaćati IC-u mjesečnu naknadu u visini od 0,15 EUR za m2 zemljišta obuhvaćenim pravom građenja u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja.

Herculanea je dužna plaćati mjesečnu naknadu svakog petog dana u mjesecu za prethodni mjesec po prethodno ispostavljenom računu IC-a na žiro-račun IC-a broj 33700-601-4559 koji se vodi kod FINA Pula.

Prestanak prava građenja

XI.

Pravo građenja Herculaneae zasnovano ovim Ugovorom na nekretninama IC-a prestaje

- sporazumom ugovornih strana ;
- raskidom Ugovora.

XII.

U slučaju prestanka prava građenja na nekretnini IC-a , Herculanea je dužna o svom trošku demontirati i ukloniti Objekt s nekretnina IC-a i dovesti nekretninu IC-a u prvobitno stanje.

Ukoliko Herculanea ne ukloni Objekt zbog čega se umanju ili poveća tržišna vrijednost nekretnine IC-a, Herculanea je dužna nadoknaditi IC-u umanjenu tržišnu vrijednost tih nekretnina, odnosno IC je dužna isplatiti Herculanei naknadu razmjernu povećanju tržišne vrijednosti nekretnina zbog izgradnje Objekta na nekretnini IC-a.

XIII.

Ukoliko ugovorne strane sporazumno ne utvrde za koliko je promijenjena tržišna vrijednost nekretnine IC-a zbog izgradnje Objekta, tržišnu vrijednost nekretnine će utvrditi dva sudska vještaka, od kojih svaka ugovorna strana imenuje jednoga. Troškove vještačenja snositi će IC.

Ako će vještaci utvrditi različite vrijednosti za koje je umanjena ili povećana tržišna vrijednost nekretnine IC-a zbog izgradnje Objekta, uzeti će se u obzir srednja vrijednost obaju procjena.

Raskid

XIV.

Svaka strana ima pravo raskinuti ovaj Ugovor u bilo koje doba s trenutnim učinkom uz pismenu obavijest o raskidu upućenu drugoj strani preporučenom poštanskom pošiljkom ukoliko :

- druga stranka povrijedi bilo koju obvezu iz ovog Ugovora i ako tu povredu ne otkloni na način koji će zadovoljiti stranku koja je svoje obveze ispunila u roku ;
- druga stranka poduzme bilo koju radnju kojom se može nanijeti šteta ili koja ugrožava ispunjenje ovog Ugovora, te obavljanje komunalne djelatnosti pročišćavanja otpadnih voda Grada Pule.

U slučaju raskida na odgovarajući način se primjenjuju odredbe ovog Ugovora o vraćanju nekretnine IC-a u prvobitno stanje.

7-7788/05



Salvatorna klauzula

XV.

Ako bi jedna od odredbi ovoga Ugovora bila ili postala nevaljana, ostale odredbe ovoga Ugovora ostaju na snazi.

Ugovorne strane se obvezuju da će nevaljane odredbe Ugovora bez odgode zamijeniti drugima koje najviše odgovaraju svrsi nevaljanih odredbi. Sve dopune i izmjene ovoga Ugovora moraju biti učinjene u pisanom obliku.

Završne odredbe

XVI.

Svi sporovi između stranaka ovog Ugovora riješiti će se mirnim putem. U slučaju neuspješnog mirnog rješavanja sporova, ugovorne strane ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Puli.

XVII.

Ovaj Ugovor je sačinjen u šest istovjetnih i jednako valjanih primjerka, od kojih IC-u pripadaju dva primjerka, dok su ostali primjerci namijenjeni za potrebe pribavljanja građevinske dozvole, upisa prava građenja Herculanee u zemljišne knjige i za službene potrebe upravnih tijela Grada Pule.

U Puli, 08. lipnja 2005.g.

Br. 1871

ISTRA CEMENT d.o.o.

PULA HERCULANEA d.o.o.

[Signature]
g. Gilles Bonaert, predsjednik Uprave
društvo s ograničenom odgovornošću
za proizvodnju specijalnih cemenata
PULA (1)



[Signature]
PULA HERCULANEA d.o.o.
za obavljanje komunalnih
djelatnosti
g. Radovan Cvek, direktor
Pula, trg 1. Istarske brigade 14

[Signature]
g. Stevan Muidža, prokurist

Ur. br. 314/2005

[Handwritten mark]

Ja, javni bilježnik **FRANKO ČERIN**, Olge Ban 10, Pula

potvrđujem da su **GILLES EMMANUEL FRENCIS BONAERT**, Njemačka, 22607 Hamburg, Holderin Strase 7, kao predsjednik Uprave **ISTRA CEMENT d.o.o.** putovnica br. EC 409688 Njemačka, **STEVAN MUIDŽA**, Pula, J. Puljanina 4, kao prokurist **ISTRA CEMENT d.o.o.**, osobno poznat, u mojoj nazočnosti priznali potpise na pismenu kao svoje.

Istovjetnost podnositelja isprave utvrdio sam na temelju gornjih osobnih isprava.

Potpisi na pismenu su istiniti.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11/4 ZJP u iznosu od 24,00 kn naplaćena i poništena na primjerku isprave koji ostaje za arhivu.

Javnobilježnička nagrada izračunata u iznosu od 100,00 kn i PDV 22% u iznosu od 22,00 kn te trošak u iznosu od 5,00 kn i PDV 22% u iznosu od 1,10 kn.

Broj OV-3688/05

U Puli, 08.06.2005.



Javni bilježnik
FRANKO ČERIN





Kontrolni broj: Z1476748428d88c67

Z-7788/2005 - 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.