

INDUSTRIJSKA ZONA BAKAR d.o.o. Kukuljanovo, Kukuljanovo 182/2, OIB: 88897073492 (u daljnjem tekstu: Osnivač prava građenja), kojeg zastupa _____, s jedne strane _____

i _____

(u daljnjem tekstu: Nositelj prava građenja), kojeg zastupa _____, s druge strane, _____

sklopili su slijedeći _____

UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor zaključuje temeljem natječaja za osnivanje prava građenja. _____

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Osnivač prava građenja vlasnik nekretnine označene kao k.č. _____ k.o. Kukuljanovo ukupne površine _____ m² upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, u z.k.ul. što u naravi prema UPU _____ (slovima:) predstavlja plato oznake _____ (slovima:) namijenjen za izgradnju građevine za _____.

Članak 2.

Ovim se Ugovorom osniva pravo građenja na zemljištu označenom kao dio k.č. _____ k.o. Kukuljanovo ukupne površine _____ m² upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, u z.k.ul. što u naravi predstavlja dio platoa (slovima: _____), na skici koja je sastavni dio ovog Ugovora označen _____, namijenjenog za izgradnju građevine za _____ kojim Osnivač prava građenja opterećuje navedenu nekretninu pravom građenja u korist Nositelja prava građenja, a radi izgradnje poslovne građevine – _____.

Ugovorne strane se obvezuju sklopiti dodatak ovom Ugovoru, koji će se odnositi na brojevne oznake katastarskih čestica sa točnom pripadajućom površinom, nakon izrade parcelacijskog elaborata, a koje mogu imati manja odstupanja od površine predviđene stavkom 1. ovog članka. _____

Parcelacijski elaborat iz prethodnog stavka ovog članka i njegovu provedbu u zemljišnoj knjizi dužan je ishoditi nositelj prava građenja. _____

Članak 3.

Nositelj prava građenja obvezuje se da će izgrađenu građevinu koristiti za _____.

Članak 4.

Nositelj prava građenja obvezuje se da će u roku od četiri mjeseca od dana sklapanja ovog Ugovora podnijeti kompletan zahtjev za izdavanje građevinske dozvole sukladno Zakonu o gradnji te dokaz o podnesenom zahtjevu dostaviti Osnivaču prava građenja. _____
Nositelj prava građenja obvezuje se da će sagraditi građevinu u roku od godine dana od dana izdavanja pravomoćne građevinske dozvole te da će u daljnjem roku od šest mjeseci ishoditi uporabnu dozvolu. _____

Članak 5.

Nositelj prava građenja će plaćati Osnivaču prava građenja za osnovano pravo građenja mjesečnu naknadu u iznosu od _____ EUR-a po m², (slovima: po metru kvadratnom) uvećanu za PDV. _____
Nositelj prava građenja je u okviru natječaja platio jamčevinu u iznosu od _____ kuna te će se navedeni iznos vratiti nakon početka plaćanja naknade, sukladno stavku 3. ovog članka. _____
Naknadu za osnovano pravo građenja Nositelj prava građenja početi će plaćati u roku od četiri mjeseca od dana sklapanja ovog Ugovora kada i stupa u posjed predmetne nekretnine. _____
Nositelj prava građenja se obvezuje naknadu za osnovano pravo građenja plaćati do 15-og u mjesecu, za tekući mjesec na žiro račun Industrijske zone Bakar d.o.o. br. IBAN: HR9324020061100388373. _____
Mjesečna naknada se obračunava u kunskoj protuvrijednosti za EUR po srednjem tečaju HNB važećem na zadnji dan u mjesecu koji prethodi mjesecu za koji se plaća naknada. _____
U slučaju zakašnjenja u plaćanju, Osnivač prava građenja ima pravo obračunati zateznu kamatu na kunski iznos računa. _____
Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Nositelj prava građenja prije sklapanja ovog Ugovora dostavio Osnivaču prava građenja ovjerenu bjanko zadužnicu na iznos koji pokriva šest mjesečnih naknada odnosno do _____ kuna (slovima: kuna) kao instrument osiguranja plaćanja ugovorene naknade, a koja će se naplatiti u slučaju da Nositelj prava građenja u tijeku trajanja ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu naknadu. _____

Članak 6.

Ovaj se Ugovor sklapa na rok od 30 (slovima: trideset) godina, koji počinje teći danom potpisivanja ovog Ugovora od obiju ugovornih strana i istječe u ponoć posljednjeg dana. _____

Članak 7.

Nositelj prava građenja ima pravo nesmetanog korištenja objekata. Troškove izgradnje predmetnog objekta snosit će Nositelj prava građenja. _____
Nositelj prava građenja može koristiti zajedničku infrastrukturu u Industrijskoj zoni Bakar d.o.o., sukladno važećim odlukama i propisima koji reguliraju korištenje ove infrastrukture za sve korisnike jednako. _____

Članak 8.

Osnivač prava građenja suglasan je da se, nakon provedene parcelacije i sklopljenog dodatka ovom Ugovoru, pravo građenja iz članka 2. ovog Ugovora, upiše kao teret u postojećem zemljišnoknjižnom ulošku, a da se kao posebno zemljišnoknjižno tijelo upiše u posjedovnicu

za ovu svrhu osnovanog zemljišnoknjižnog uloška u korist Nositelja prava građenja te da se Nositelj prava građenja upiše u vlastovnicu novoosnovanog zemljišnoknjižnog uloška.

Nositelj prava građenja je suglasan da se u novoosnovano zemljišnoknjižno tijelo upiše zabilježba da pravo građenja traje trideset godina od dana potpisivanja Ugovora odnosno do g(slovima: _____) te da će ono prestati ako Osnivač prava građenja to zatraži, nakon ispunjenja bilo kojeg od raskidnih uvjeta navedenih u članku 11. Ovog Ugovora. _____

Članak 9.

Nositelj prava građenja može u svrhu iz članka 2. ovog Ugovora predmetno pravo građenja zajedno sa svojim pravima i obvezama iz ovog Ugovora prenijeti na treće osobe i/ili ga opteretiti založnim pravom, uz prethodnu pisanu suglasnost Osnivača prava građenja. _____

Nositelj prava građenja je dužan dostaviti Osnivaču prava građenja, po njegovom pozivu, sve isprave koje ocijeni potrebnim za davanje suglasnosti iz prethodnog stavka ovog članka. _____

Osnivač prava građenja može odbiti dati suglasnost iz stavka 1. ovog članka ukoliko ocijeni da bi opterećenje prava građenja moglo imati štetne posljedice za Osnivača prava građenja kao vlasnika zemljišta. _____

Članak 10.

Ukoliko Nositelj prava građenja ne izvrši u ugovorenim rokovima obveze iz članka 4. ovog Ugovora, na zahtjev Osnivača prava građenja ovaj se Ugovor raskida bez mogućnosti ikakvih odštetnih zahtjeva od strane Nositelja prava građenja. _____

Nositelj prava građenja ne može od Osnivača prava građenja tražiti naknadu za povećanu vrijednost zemljišta za do tada izgrađeno. _____

Članak 11.

Osnivač prava građenja ima pravo jednostranom izjavom raskinuti ovaj Ugovor ukoliko: _____

- ako Nositelj prava građenja u roku od četiri mjeseca od dana sklapanja ovog ugovora ne podnese zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, _____

- ako Nositelj prava građenja ne izgradi građevinu u roku od godinu dana od dana izdavanja pravomoćne građevinske dozvole, _____

- bez izričitog odobrenja (pisanog i ovjerenog kod javnog bilježnika) Nositelj prava građenja prenese osnovano pravo građenja na treće osobe ili pravo građenja optereti nekim stvarnim pravom, _____

- Nositelj prava građenja ne plati dospjelu naknadu u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od primitka pismene opomene, _____

- Nositelj prava građenja koristi izgrađeni objekt suprotno ugovorenoj namjeni i nakon primitka opomene u pisanom obliku _____

- ako nad Nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegova pravnog subjektiviteta, kao i ako protiv Nositelja prava građenja bude pokrenut ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja, osim ako stjecatelj prava građenja tijekom provedbe tih postupaka pristane sklopiti ugovor u istovjetnom tekstu kojega je Industrijska zona Bakar d.o.o. sklopila s prethodnim Nositeljem prava građenja nad kojim je otvoren stečajni postupak, pokrenut neki drugi

postupak s ciljem prestanka njegova pravna subjektiviteta ili protiv kojeg je pokrenut ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja. _____

Članak 12.

U slučaju raskida ovog Ugovora iz razloga navedenih u članku 11. stavak 1. alineja 1., Ugovor se raskida bez otkaznog roka, a Osnivač prava građenja zadržava uplaćenu jamčevinu. Raskid Ugovora proizvodi pravne učinke od dana predaje preporučenog pisma o raskidu na poštu na adresu Nositelja prava građenja iz zaglavlja ovog Ugovora ili adresu o kojoj je Nositelj prava građenja obavijestio Osnivača prava građenja preporučenim pismom, bez obzira da li je dostava uspjela.

U slučaju raskida ovog Ugovora iz razloga navedenih u članku 11. stavak 1. alineje 2, 3, 4, 5 i 6, ugovorne strane suglasno utvrđuju otkazni rok od 3 (slovima: tri) mjeseca tijekom kojega Nositelj prava građenja zadržava pravo obavljati svoju djelatnost. Raskid Ugovora mora biti u pisanoj formi. Rok raskida počinje teći od trenutka dostave pisane forme raskida neposredno ili putem pošte. Ugovorne strane su sporazumne da se raskid Ugovora dostavi Nositelju prava građenja na adresu iz zaglavlja ovog Ugovora ili adresu o kojoj je Nositelj prava građenja obavijestio Osnivača prava građenja preporučenim pismom, te je Nositelj prava građenja suglasan da tako učinjeni raskid Ugovora proizvodi pravne učinke od dana predaje preporučene pošiljke na pošti, bez obzira da li je dostava uspjela. _____

Nositelj prava građenja je suglasan da Osnivač prava građenja izjavom danom na zapisnik kod javnog bilježnika dokaže da su nastupili uvjeti za raskid ovog Ugovora, te da je protekao rok za dobrovoljno ispunjenje obveze. _____

Nositelj prava građenja izričito i neopozivo izjavljuje da se u slučaju dospelosti obveze ovaj Ugovor smatra ovršnom ispravom te nakon nastupa raskidnog uvjeta Osnivač prava građenja može u roku od 15 (slovima: petnaest) dana u zemljišnoj knjizi i drugim javnim knjigama zatražiti i ishoditi brisanje osnovanog prava građenja u svim zemljišnoknjižnim ulošcima osnovanim za potrebe uknjižbe predmetnog prava građenja kao posebnog zemljišnoknjižnog tijela, te brisanje istog u svim zemljišnoknjižnim ulošcima u kojima je predmetno pravo građenja upisano kao teret na nekretninama na kojima je osnovano. _____

Nositelj prava građenja potpisom ovog Ugovora izričito i neopozivo pristaje i ovlašćuje Osnivača prava građenja, da na temelju ovog Ugovora, te njegovih kasnijih aneksa, kao ovršnih isprava, može radi ostvarenja činidbe predaje u posjed Osnivaču prava građenja svih izgrađenih objekata i postrojenja izgrađenih za predmetnu svrhu na ili ispod osnovanog prava građenja na nekretninama označenim u članku 2. ovog Ugovora, te radi namirenja nepodmirene mjesečne naknade sa pripadajućim zateznim kamatama i troškovima ovrhe, neposredno provesti prisilnu ovrhu. _____

Ugovorne strane su suglasne da Osnivač prava građenja naknadno odredi visinu tražbine uvećanu za pripadajuće kamate i troškove, kao i vrijeme dospijeća, te su suglasni da javni bilježnik na ovaj Ugovor, kao i njegove kasnije anekse, stavi potvrdu ovršnosti, temeljem pisanog zahtjeva Osnivača prava građenja i isprave iz stavka 3. ovog članka, u kojoj će biti navedeni visina i dospijeće tražbine. _____

Članak 13.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će u slučaju prodaje zemljišta iz članka 2. ovog Ugovora, po bilo kojoj osnovi, Nositelj prava građenja imati pravo prvokupa odnosno mogućnost da predmetno zemljište kupi prije svih ostalih, po cijeni i pod uvjetima pod kojima ju je spreman kupiti treći. Osnivač prava građenja je ukoliko se odluči na prodaju, dužan

Nositelja prava građenja obavijestiti o namjeri prodaje i ponuditi mu da stvar kupi u zakonom određenom roku. _____

Članak 14.

Prestankom važenja ovog Ugovora po bilo kojoj osnovi osnivač prava građenja zadržava pravo izbora da li će bivšem Nositelju prava građenja isplatiti naknadu za zgradu ili mu narediti uklanjanje zgrade. _____

U slučaju da Osnivač prava građenja odluči Nositelju prava građenja ili njegovom pravnom slijedniku isplatiti naknadu za zgradu, isplatiti će mu onoliku naknadu za koliko je nekretnina u prometu vrjednija s tom zgradom nego bez nje. _____

Ugovorne strane suglasne su da će izradu stručnog nalaza i mišljenja odnosno elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine povjeriti ovlaštenom sudskom vještaku. Vještaka će odrediti sporazumno. Ukoliko imaju primjedbi na nalaz i mišljenje vještaka, sporazumno će odrediti novog, a ukoliko se ne uspiju sporazumjeti o osobi vještaka ili na taj nalaz i mišljenje imaju primjedbi odrediti će ga Hrvatska gospodarska komora. _____

Troškove provedenog vještačenja snose obje ugovorne strane u jednakim dijelovima. _____

Članak 15.

Sve obveze iz ovog Ugovora prelaze obostrano na pravne slijednike ugovornih strana. _____

Članak 16.

Na sve odnose koji nisu regulirani ovim Ugovorom primjenjivati će se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakona o obveznim odnosima i drugih zakona koji su relevantni za rješenje spora koji eventualno proizađe iz odnosa stranaka. _____

Članak 17.

Sve troškove u svezi ovjeravanja ovog Ugovora, upisa osnivanja prava građenja temeljem ovog Ugovora u zemljišnim knjigama kao i eventualne troškove plaćanja poreza i svih drugih troškova proizišlih iz ovog Ugovora terete Nositelja prava građenja. _____

Članak 18.

Sve sporove vezane uz ovaj Ugovor ugovorne strane nastojati će riješiti mirnim putem, a u slučaju nemogućnosti mirnog rješenja istih Ugovora se nadležnost Općinskog suda u Rijeci. _____

Članak 19.

Ovaj je Ugovor sastavljen u pet istovjetnih primjeraka, od kojih javni bilježnik zadržava jedan, a svaka ugovorna strana po dva primjerka. _____

U Kukuljanovu, _____ g.

Broj:

Osnivač prava građenja:

Nositelj prava građenja: