

Na temelju članka 8. i članka 31. stavak 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 150/11., 119/14. i 93/16.) u vezi s člankom 6. H. Sporazuma između Vlade Republike Hrvatske i Vlade Sjedinjenih Američkih država o statusu Američke međunarodne škole u Zagrebu („Narodne novine-Međunarodni ugovori“, br. 12/01. i 13/01.) Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj ____ 2017. godine donijela

O D L U K U

o davanju suglasnosti Ministarstvu državne imovine za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja s Gradom Zagrebom i sklapanje ugovora o prijenosu prava građenja na Američku međunarodnu školu u Zagrebu

I.

Vlada Republike Hrvatske daje suglasnost Ministarstvu državne imovine da u ime Republike Hrvatske s Gradom Zagrebom, kao vlasnikom, sklopi ugovor o osnivanju prava građenja na k.č. br. 445/2 livada Racinjak, površine 23.958 m², upisana u zk. ul. 14284 k.o. Zaprudski otok, u korist Republike Hrvatske bez naknade, na rok od 99 godina u svrhu izgradnje građevine javne namjene-Američke međunarodne škole u Zagrebu i pripadajućih vanjskih terena, u sklopu Odgojno-obrazovnog kompleksa Središće u skladu s Lokacijskom dozvolom Broj: 160/2016, KLASA: UP/I-350-05/16-01/176, URBROJ: 251-13-21-1/014-16-13 od 16. prosinca 2016. izdanoj po Gradu Zagrebu, Gradskom uredu za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet.

Tekst Ugovora iz stavka 1. ove točke u prilogu je ove Odluke i njezin je sastavni dio.

II.

Pravo građenja iz točke I. ove Odluke Republika Hrvatska pod istim uvjetima prenosi na Američku međunarodnu školu u Zagrebu u svrhu izgradnje građevine javne namjene-Američke međunarodne škole u Zagrebu i pripadajućih vanjskih terena, u sklopu Odgojno-obrazovnog kompleksa Središće u skladu s Lokacijskom dozvolom Broj: 160/2016, KLASA: UP/I-350-05/16-01/176, URBROJ: 251-13-21-1/014-16-13 od 16. prosinca 2016. izdanoj po Gradu Zagrebu, Gradskom uredu za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet.

Republika Hrvatska i Američka međunarodna škola u Zagrebu sklopit će Ugovor o prijenosu prava građenja.

Tekst Ugovora iz stavka 2. ove točke u prilogu je ove Odluke i njezin je sastavni dio.

III.

Za provedbu ove Odluke zadužuje se Ministarstvo državne imovine, a ministar državne imovine ovlašćuje se za potpisivanje ugovora o osnivanju prava građenja iz točke I. ove Odluke, te za potpisivanje ugovora o prijenosu prava građenja iz točke II. ove Odluke.

IV.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:
URBROJ:

U Zagrebu,

PREDSJEDNIK

mr. sc. Andrej Plenković

GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937, što ga po punomoći gradonačelnika, KLASA: 080-08/16-01/11, URBROJ: 251-02-01-16-5 od 26. 4. 2016. zastupa pročelnik Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, Damir Lasić, dipl. iur, kao osnivač prava građenja

i

REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587, zastupana po ministru državne imovine dr. sc. Goranu Mariću temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske o davanju suglasnosti Ministarstvu državne imovine za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja s Gradom Zagrebom i sklapanju ugovora o prijenosu prava građenja na Američku međunarodnu školu u Zagrebu KLASA: _____, URBROJ: _____ od _____, kao nositelj prava građenja, sklapaju ovaj

UGOVOR O OSNIVANJU PRAVU GRAĐENJA ZA IZGRADNJU OBJEKTA AMERIČKE MEĐUNARODNE ŠKOLE U ZAGREBU

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- da je Gradska skupština Grada Zagreba na 15. sjednici održanoj 3. srpnja 2014. donijela Zaključak o iskazivanju interesa za realizaciju projekta izgradnje Američke međunarodne škole u Zagrebu, KLASA: 021-05/14-01/211, URBROJ: 251-01-05-14-5 (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/2014) kojim Grad Zagreb iskazuje i potvrđuje interes za realizaciju projekta izgradnje objekta Američke međunarodne škole u Zagrebu, na lokaciji naselja Središće u Zagrebu, na dijelovima zemljišta u vlasništvu i korisništvu Grada Zagreba, označenom kao dio k.č. 433/1 k.o. Zaprudski otok, upisane u posjedovni list 963 k.o. Zaprudski otok, i dio k.č. 445/2 k.o. Zaprudski otok, upisane u posjedovni list 451 k.o. Zaprudski otok;

-da su Grad Zagreb i Američka međunarodna škola u Zagrebu sklopili Sporazum o iskazivanju interesa reg. broj: 122/2014-I od 30. rujna 2014., KLASA: 944-01/14-01/354, URBROJ: 251-14-21/006-14-18, kojim su iskazali i potvrdili zajednički interes za realizaciju projekta na lokaciji naselja Središće u Zagrebu i to dijelovima čestica označenih kao k.č. 433/1 i k.č. 445/2, k.o. Zaprudski otok;

- da je Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet izdao lokacijsku dozvolu broj: 160/2016, KLASA: UP/I-350-05/16-01/176, KLASA: 251-13-21-1/014-16-13 od 16. prosinca 2016., koja je pravomoćna, za izgradnju građevine javne namjene-Američke međunarodne škole i pripadajućih vanjskih terena, u sklopu Odgojno-obrazovnog kompleksa Središće, na novoformiranoj z.k.č. 445/2 k.o. Zaprudski otok, površine 23.958 m², križanje ulica Damira Tomljanovića Gavrana i Savezne Republike Njemačke u Zagrebu, prema Idejnom projektu (sa sastavnim dijelom Geodetskim projektom i Prikazom mjera zaštite od požara za idejni projekt), zajedničke oznake projekta: SRE-AISZ od srpnja 2016.;

-da je Geodetskim projektom RN 629/2016 k.o. Zaprudski otok formirana nova građevna čestica za izgradnju objekta Američke međunarodne škole u Zagrebu, oznake z.k.č. 445/2 k.o. Zaprudski otok, ukupne površine 23.958 m²;

-da je Prijavnim listom br. 1 za zemljišnu knjigu Geodetskog projekta RN 629/2016 k.o. Zaprudski otok od dijelova zemljišno knjižnih čestica u vlasništvu Grada Zagreba nastaju nove zemljišno knjižne čestice, koje se Prijavnim listom br. 2 za zemljišnu knjigu poništavaju i prelaze u novu z.k.č. 445/2 k.o. Zaprudski otok, ukupne površine 23.958 m², i to kako slijedi:

-nova z.k.č. 93/3 k.o. Zaprudski otok, površine 1643 m², nastala od 1643/2765 dijela z.k.č. 93/2 k.o. Zaprudski otok, livada, površine 2765 m², upisane u z.k.ul. 13607, kao vlasništvo Grada Zagreba,

-nova z.k.č. 94/2 k.o. Zaprudski otok, površine 1408 m², nastala od 1408/2117 dijela z.k.č. 94 k.o. Zaprudski otok, livada, površine 2117 m², upisane u z.k.ul. 13608, kao vlasništvo Grada Zagreba,

-nova z.k.č. 95/2 k.o. Zaprudski otok, površine 273 m², nastala od 273/3726 dijela z.k.č. 95 k.o. Zaprudski otok, površine 3726 m², upisane u z.k.ul. 12 kao dio z.k.č. 95, jezero u vlasništvu Zagrebačkog holdinga d.o.o., odnosno nastala od 273/1607 dijela z.k.č. 95 k.o. Zaprudski otok, dvostruko upisane u z.k.ul. 13609 kao vlasništvo Grada Zagreba, za koju česticu će Grad Zagreb i Zagrebački holding d.o.o. riješiti međusobne imovinsko pravne odnose na način da će Ugovorom o prijenosu prava vlasništva Zagrebački Holding d.o.o. priznati Gradu Zagrebu pravo vlasništva na istoj,

-z.k.č. 95 k.o. Zaprudski otok, oranica površine 1607 m², upisana u z.k.ul. 13609 kao vlasništvo Grada Zagreba,

-nova z.k.č. 322/4 k.o. Zaprudski otok, površine 387 m², nastala od 387/32109 dijela z.k.č. 322 k.o. Zaprudski otok, voćnjak površine 32109 m², upisane u z.k.ul. 9, kao vlasništvo Grada Zagreba,

-nova z.k.č. 433/8 k.o. Zaprudski otok, površine 3434 m², nastala od 3434/23926 dijela z.k.č. 433 k.o. Zaprudski otok, pašnjak površine 23926 m², upisane u z.k.ul. 13638, kao vlasništvo Grada Zagreba,

-nova z.k.č. 442/2 k.o. Zaprudski otok, površine 911 m², nastala od 911/18136 dijela z.k.č. 442 k.o. Zaprudski otok, šljunačara površine 18136 m², upisane u z.k.ul. 13642, kao vlasništvo Grada Zagreba,

-nova z.k.č. 443/2 k.o. Zaprudski otok, površine 1667 m², nastala od 1667/2039 dijela z.k.č. 443 k.o. Zaprudski otok, livada površine 2039 m², upisane u z.k.ul. 13801, kao vlasništvo Grada Zagreba,

-nova z.k.č. 444/2 k.o. Zaprudski otok, površine 1447 m², nastala od 1447/1981 dijela z.k.č. 444 k.o. Zaprudski otok, oranica površine 1981 m², upisane u z.k.ul. 13643 kao vlasništvo Grada Zagreba,

-nova z.k.č. 445/2 k.o. Zaprudski otok, površine 3957 m², nastala od 3957/5206 dijela z.k.č. 445 k.o. Zaprudski otok, livada površine 5206 m², upisane u z.k.ul. 12069, kao vlasništvo Grada Zagreba,

-nova z.k.č. 450/2 k.o. Zaprudski otok, površine 4143 m², nastala od 4143/5117 dijela z.k.č. 450 k.o. Zaprudski otok, livada površine 5117 m², upisane u z.k.ul. 12074, kao vlasništvo Grada Zagreba,

-nova z.k.č. 451/2 k.o. Zaprudski otok, površine 1528 m², nastala od 1528/1807 dijela z.k.č. 451 k.o. Zaprudski otok, livada površine 1807 m², upisane u z.k.ul. 12075, kao vlasništvo Grada Zagreba,

-nova z.k.č. 452/3 k.o. Zaprudski otok, površine 71 m², nastala od 71/1030 dijela z.k.č. 452 k.o. Zaprudski otok, močvara površine 1030 m², upisane u z.k.ul. 12076, kao vlasništvo Grada Zagreba,

-nova z.k.č. 455/2 k.o. Zaprudski otok, površine 47 m², nastala od 47/1380 dijela z.k.č. 455 k.o. Zaprudski otok, močvara površine 1380 m², upisane u z.k.ul. 12079, kao vlasništvo Grada Zagreba,

-nova z.k.č. 456/2 k.o. Zaprudski otok, površine 25 m², nastala od 25/1328 dijela z.k.č. 456 k.o. Zaprudski otok, livada, površine 1328 m², upisane u z.k.ul. 12080 kao vlasništvo Grada Zagreba,

-nova z.k.č. 2284/6 k.o. Zaprudski otok, površine 693 m², nastala od 693/1955 dijela z.k.č. 2284 k.o. Zaprudski otok, put IV reda, površine 1955 m², upisane u z.k.ul. 14192 kao društveno vlasništvo za opću uporabu, za koju je Zaključkom Gradske skupštine Grada Zagreba o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/2016) ukinuto svojstvo javnog dobra,

-nova z.k.č. 2289/3 k.o. Zaprudski otok, površine 480 m², nastala od 480/2144 dijela z.k.č. 2289/2 k.o. Zaprudski otok, put površine 2144 m², upisane u z.k.ul. 14237 kao društvo vlasništvo za opću uporabu, za koju je Zaključkom Gradske skupštine Grada Zagreba o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/2016) ukinuto svojstvo javnog dobra.

-da je ovlašteni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ing ekspert d.o.o. izradio Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine z.k.č. 445/2 k.o. Zaprudski otok, površine 23.958 m², broj: 108/674/2016 od 18. siječnja 2017., prema kojem tržišna vrijednost navedene nekretnine iznosi 53.280.000,00 kuna, te Procjenu tržišne vrijednosti prava građenja na navedenoj nekretnini, na vrijeme od 99 godina, broj: 109/675/2016 od 18. siječnja 2017., prema kojoj tržišna vrijednost prava građenja iznosi 22.890.000,00 kuna;

-da je Procjeniteljsko povjerenstvo je na 3. sjednici, održanoj 26. siječnja 2017. razmatralo oba procjembena elaborata iz prethodne alineje ovog članka te je donijelo jednoglasnom odlukom zaključak o njihovu prihvatanju;

- da je Gradska skupština Grada Zagreba na 49. sjednici, 16. veljače 2017. donijela Zaključak o osnivanju i prijenosu pravu građenja, KLASA: 021-05/17-01/48, URBROJ: 251-01-05-17-5;

- da je Vlada Republike Hrvatske na ____sjednici od ____2017. donijela Odluku o davanju suglasnosti Ministarstvu državne imovine za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja s Gradom Zagrebom i sklapanju ugovora o prijenosu prava građenja na Američku međunarodnu školu u Zagrebu KLASA: _____, URBROJ: _____ od _____, kojom je dala suglasnost Ministarstvu državne imovine za se sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja između Grada Zagreba i Republike Hrvatske u svrhu izgradnje objekta Američke međunarodne škole u Zagrebu.

Članak 2.

Grad Zagreb osniva pravo građenja za izgradnju građevine javne namjene-Američke međunarodne škole i pripadajućih vanjskih terena, u sklopu Odgojno-obrazovnog kompleksa Središće, na novoformiranoj z.k.č. 445/2 k.o. Zaprudski otok, površine 23.958 m², sukladno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, broj: 160/2016 KLASA: UP/I-350-05/16-01/176, URBROJ: 251-13-21-1/014-16-13 od 16. prosinca 2016. i geodetskom projektu RN-629/2016 k.o. Zaprudski otok, te prenosi osnovano pravo građenja na Republiku Hrvatsku, na vrijeme od 99 godina, bez naknade.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se pravo građenja iz članka 2. ovog Ugovora osniva na rok od 99 godina, s mogućnošću produljenja roka.

Ukoliko niti Grad Zagreb (ili drugi tada upisani vlasnik zemljišta), a niti ovlaštenik prava građenja u to vrijeme, najmanje godinu dana prije isteka roka od 99 godina ne obavijesti nositelja prava građenja odnosno Grad Zagreb (ili drugog tada upisanog vlasnika zemljišta), da potvrđuje prestanak prava građenja istekom roka, pravo građenja će se prešutno produljiti za dodatnih 50 godina. Po isteku ovog produženog roka od 50 godina, pravo građenja će se automatski produžavati iz godine u godinu, ukoliko ni Grad Zagreb (ili drugi tada upisani vlasnik zemljišta), a ni tadašnji upisani nositelj prava građenja ne budu najkasnije jednu godinu prije sljedećeg isteka roka izjavili da ne žele više produžiti ovaj rok.

Ugovorne strane nadalje suglasno utvrđuju da će pravo građenja iz članka 2. ovog Ugovora Republika Hrvatska prenijeti na Američku međunarodnu školu u Zagrebu, valjanim pravnim poslom, u skladu sa Zakonom o potvrđivanju Sporazuma između Vlade Republike Hrvatske i Vlade Sjedinjenih američkih država o statusu Američke međunarodne škole u Zagrebu (Narodne novine MU 012/2001 i 013/2001).

Članak 4.

Grad Zagreb, dozvoljava Republici Hrvatskoj, da bez ikakva daljnjeg pitanja i sudjelovanja, temeljem ovog Ugovora, Zaključka Gradske skupštine Grada Zagreba o ukidanju svojstva javnog dobra („Službeni glasnik Grada Zagreba“, br. 23/16.) i Geodetskog projekta RN-629/2016 k.o. Zaprudski otok, upiše u zemljišnoj knjizi nadležnog suda i katastru zemljišta svoje pravo građenja na teret zemljišta označenog kao novoformirana z.k.č. br. 445/2 k.o. Zaprudski otok, livada Racinjak, površine 23.958 m, upisana u zk. ul. 14284 k.o. Zaprudski otok, na vrijeme od 99 godina.

Članak 5.

Grad Zagreb dozvoljava Republici Hrvatskoj , odnosno svakom drugom nositelju prava građenja koji će izgraditi objekt Američke međunarodne škole u Zagrebu, da bez ikakva njegova daljnjeg pitanja i sudjelovanja, u zemljišnoj knjizi nadležnog suda i katastru nekretnina, temeljem ovog Ugovora, uknjiži svoje prava vlasništva na objektu Američke međunarodne škole u Zagrebu što će sagraditi na nekretnini iz članka 4. ovog Ugovora.

Članak 6.

Grad Zagreb (ili njegov mogući zemljišnoknjižni vlasnički slijednik u budućnosti) ovime daje pravo prvokupa zemljišta na kojem je osnovano pravo građenja (k.č. 445/2, k.o. Zaprudski Otok ili druge u budućnosti dodijeljene oznake zemljišta koje opterećuje pravo građenja) u korist upisanog nositelja tog prava građenja.

Grad Zagreb (ili njegov zemljišnoknjižni vlasnički slijednik) dozvoljavaju svakodobnom imatelju prava građenja da upiše u zemljišne knjige ovo svoje pravo prvokupa.

Članak 7.

Osnovano pravo građenja iz članka 2., odnosno 4. ovog Ugovora prestaje:

- protekom roka od 99 godina, odnosno produženog roka sukladno članku 3. stavku 1. ovog Ugovora.
- odreknućem Republike Hrvatske, koje se može dati samo prije prijenosa prava građenja na Američku međunarodnu školu u Zagrebu
- ako se građevina i zemljište opterećeno pravom građenja neprekidno dulje od godine dana ne koriste sukladno svojoj osnovnoj namjeni
- ako u roku od 2 godine od dana pravomoćnosti građevne dozvole ne započne gradnju objekta radi kojeg je osnovano pravo građenja
- ako Republika Hrvatska u roku od 2 (dvije) godine, valjanim pravnim poslom ne prenese osnovano pravo građenja na Američku međunarodnu školu u Zagrebu.

Članak 8.

U slučaju prestanka prava građenja temeljem razloga navedenih u članku 7. ovog Ugovora, kao i u svakom drugom slučaju prestanka prava građenja, Grad Zagreb postaje i vlasnik objekta izgrađenog na pravu građenja, bez obveze plaćanja naknade Republici Hrvatskoj, odnosno svakom drugom nositelju prava građenja, na ime onolike naknade za objekt koliko je njegova nekretnina u prometu vrijednija s tim objektom, nego bez njega.

Međutim, ako bi zbog bilo kojeg razloga Grad Zagreb ili drugi zemljišnoknjižni vlasnik zemljišta opterećenog predmetnim pravom građenja, pobijao, utvrđivao ništetnim ili raskidao ovo pravo građenja nakon prijenosa prava građenja na Američku međunarodnu školu u Zagrebu, osim iz razloga navedenih u članku 7. ovog Ugovora, te u tome uspio suprotno stavu nositelja prava građenja u to vrijeme, odnosno ako bi tadašnji nositelj prava građenja priznao takav zahtjev, Grad Zagreb ili njegov slijednik – vlasnik opterećenog zemljišta nadoknadit će nositelju prava tržišnu vrijednost cjelokupne nekretnine (zemljišta, okućnice i zgrade/e), ali ipak umanjenu za vrijednost samog zemljišta, dakle umanjenu za procijenjenu vrijednost zemljišta kao da nije izgrađeno, odnosno kao da je u sadašnjem stanju. Takva

procjena vrijednosti će se temeljiti na poštenim i primjerenim tržišnim vrijednostima, kao da se tad nekretnina slobodno prodaje na tržištu, a bez ikakvih koristi ili pozitivnih učinaka za nositelja prava građenja zbog činjenice da lokalna samouprava, država ili pravna osoba s javnim ovlastima ju tako stječe.

Članak 9.

Sve troškove u vezi sa sklapanjem ovog Ugovora, te Dodatka ovom Ugovoru, troškove zemljišnoknjižne provedbe, provedbe u katastarskom operatu, snosi Grad Zagreb.

Članak 10.

U slučaju spora stvarno je nadležan sud u Zagrebu, ali se ugovorne strane obvezuju prethodno mirnim putem i dogovorom rješavati sve svoje eventualne sporove vezane za sklapanje ovog Ugovora.

Članak 11.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 (dva) izvorna primjerka, od čega jedan (1) izvorni primjerak zadržava javnobilježnički ured, jedan (1) izvorni primjerak i jednu (1) ovjerenu presliku zadržava Republika Hrvatska, a dva (2) primjerka ovjerene preslike zadržava Grad Zagreb, te ga ugovorne strane, u znak prihvatanja prava i obveza, potpisuju putem svojih ovlaštenih predstavnika.

U Zagrebu,

KLASA: 940-01/16-03/873
URBROJ: 536-05-01-02/01-17-__

KLASA: 944-01/14-01/354
URBROJ: 251-14-21/006-17-

ZA REPUBLIKU HRVATSKU

Ministar državne imovine

dr. sc. Goran Marić

ZA GRAD ZAGREB

po punomoći gradonačelnika

pročelnik Gradskog ureda za
imovinsko-pravne poslove
i imovinu Grada
Damir Lasić, dipl. iur

REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587, zastupana po ministru državne imovine dr. sc. Goranu Mariću temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske o davanju suglasnosti Ministarstvu državne imovine za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja s Gradom Zagrebom i sklapanju ugovora o prijenosu prava građenja na Američku međunarodnu školu u Zagrebu KLASA: _____, URBROJ: _____ od _____, kao nositelj prava građenja, s jedne stane,

i

AMERIČKA MEĐUNARODNA ŠKOLA U ZAGREBU, OIB _____, zastupana po _____

sklapaju ovaj

**UGOVOR O PRIJENOSU PRAVU GRAĐENJA
NA K.Č. BR. 445/2 K.O. ZAPRUDSKI OTOK NA AMERIČKU MEĐUNARODNU
ŠKOLU U ZAGREBU**

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- da su Grad Zagreb i Republika Hrvatska, sklopili Ugovor o osnivanju prava građenja za izgradnju objekta Američke međunarodne škole u Zagrebu KLASA: _____ URBROJ: _____ od _____ 2017. kojim je Grad Zagreb, kao vlasnik k.č. br. 445/2 k.o. Zaprudski otok, osnovao pravo građenja na istoj u korist Republike Hrvatske kao nositelja prava građenja, u svrhu izgradnje građevine javne namjene – Američke međunarodne škole u Zagrebu i pripadajućih vanjskih terena u sklopu Odgojno obrazovnog kompleksa Središće, sukladno Lokacijskoj dozvoli Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, broj: 160/2016 KLASA: UP/I-350-05/16-01/176, URBROJ: 251-13-21-1/014-16-13 od 16. prosinca 2016.,
- da je pravo građenja osnovano bez naknade, na rok od 99 godina,
- da je čestica zemljišta k.č. br. 445/2 k.o. Zaprudski otok navedenom Lokacijskom dozvolom utvrđena kao građevna čestica školskog objekta i pripadajućih vanjskih terena,
- da je Grad Zagreb temeljem procjene ovlaštenog sudskog vještaka utvrdio tržišnu vrijednost predmetne nekretnine u iznosu 53.280.000,00 kuna, a tržišnu vrijednost prava građenja na istoj za razdoblje od 99 godina u iznosu od 22.890.000,00 kuna,
- da je Grad Zagreb navedenim Ugovorom dozvolio da Republika Hrvatska pravo građenja osnovano na k.č. br. 445/2 k.o. Zaprudski otok pod istim uvjetima prenese na Američku međunarodnu školu u Zagrebu kao investitora izgradnje građevine javne namjene – Američke međunarodne škole u Zagrebu i pripadajućih vanjskih terena u sklopu Odgojno obrazovnog kompleksa Središće, sve u skladu s Lokacijskom dozvolom iz podstavka 1. ovog članka,
- da je Vlada Republike Hrvatske Odlukom o davanju suglasnosti Ministarstvu državne imovine za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja s Gradom Zagrebom i sklapanju ugovora o prijenosu prava građenja na Američku međunarodnu školu u Zagrebu KLASA: _____, URBROJ: _____ od _____, dala suglasnost za prijenos prava građenja osnovanog u korist Republike Hrvatske na k.č. br. 445/2 k.o. Zaprudski otok na Američku međunarodnu školu u Zagrebu u svrhu izgradnje građevine javne namjene – Američke

međunarodne škole u Zagrebu i pripadajućih vanjskih terena u sklopu Odgojno obrazovnog kompleksa Središće, sve u skladu s Lokacijskom dozvolom iz podstavka 1. ovog članka,

Članak 2.

Republika Hrvatska kao nositelj prava građenja osnovanog na k.č. br. 445/2 livada Racinjak, površine 23.958 m, upisana u zk. ul. 14284 k.o. Zaprudski otok prenosi to pravo građenja na Američku međunarodnu školu u Zagrebu u svrhu izgradnje građevine javne namjene-Američke međunarodne škole i pripadajućih vanjskih terena, u sklopu Odgojno-obrazovnog kompleksa Središće, sukladno pravomoćnoj Lokacijskoj dozvoli Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, broj: 160/2016 KLASA: UP/I-350-05/16-01/176, URBROJ: 251-13-21-1/014-16-13 od 16. prosinca 2016. i geodetskom projektu RN-629/2016 k.o. Zaprudski otok.

Pravo građenja is stavka 1. ovog članka prenosi se na rok od 99 godina, bez naknade.

Članak 3

Republika Hrvatska dozvoljava Američkoj međunarodnoj školi u Zagrebu da se temeljem ovog Ugovora, a bez ikakva daljnjeg pitanja i sudjelovanja, u zemljišnoj knjizi nadležnog suda upiše kao nositelj prava građenja u za tu svrhu novoosnovanom zk. ulošku, da se u tom zk. ulošku upiše novoizgrađena građevine javne namjene-Američke međunarodne škole i pripadajućih vanjskih terena, u sklopu Odgojno-obrazovnog kompleksa Središće i da se kao vlasnik izgrađene građevine upiše Američka međunarodna škola u Zagrebu.

Članak 4.

Ugovorne strane su suglasne da će se za eventualno produljenje roka prava građenja primijeniti odgovarajuće odredbe Ugovora o osnivanju prava građenja za izgradnju objekta Američke međunarodne škole u Zagrebu KLASA:_____ URBROJ:_____ od _____2017., te da će se upis ostalih prava koja osnivač prava građenja tim Ugovorom omogućio nositelju prava građenja u odgovarajućim očevidnicima izvršiti temeljem tog Ugovora.

Članak 5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako u slučaju prestanka prava građenja iz razloga utvrđenih u Ugovoru o osnivanju prava građenja za izgradnju objekta Američke međunarodne škole u Zagrebu KLASA:_____ URBROJ:_____ od _____2017., nastupaju sve posljedice utvrđene istim, a ovaj Ugovor također prestaje.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka Republika Hrvatska nije i ne može biti odgovorna za bilo koju posljedice prestanka prava građenja.

Članak 6.

Sve troškove u vezi sa sklapanjem ovog Ugovora, te Dodatka ovom Ugovoru, troškove zemljišnoknjižne provedbe, provedbe u katastarskom operatu, snosi Američka međunarodna škola u Zagrebu.

Članak 7.

U slučaju spora stvarno je nadležan sud u Zagrebu, ali se ugovorne strane obvezuju prethodno mirnim putem i dogovorom rješavati sve svoje eventualne sporove vezane za sklapanje ovog Ugovora.

Članak 8.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 (dva) izvorna primjerka, od čega jedan (1) izvorni primjerak zadržava javnobilježnički ured, jedan (1) izvorni primjerak i jednu (1) ovjerenu presliku zadržava Američka međunarodna škola u Zagrebu, a dva (2) primjerka ovjerene preslike zadržava Republika Hrvatska, te ga ugovorne strane, u znak prihvatanja prava i obveza, potpisuju putem svojih ovlaštenih predstavnika.

U Zagrebu,

KLASA: 940-01/16-03/8734

URBROJ: 536-05-01-02/01-17-___

**ZA AMERIČKU MEĐUNARODNU
ŠKOLU U ZAGREBU**

ZA REPUBLIKU HRVATSKU

Ministar državne imovine

dr. sc. Goran Marić

OBRAZLOŽENJE

U Ministarstvu državne imovine zaprimljen je prijedlog Grada Zagreba za rješavanje imovinsko pravnih odnosa na zemljištu u k.o. Zaprudski otok u vlasništvu Grada Zagrebu u svrhu izgradnje zgrade Američke međunarodne škole u Zagrebu na način da Grad Zagreb osnuje pravo građenja na novoformiranoj građevnoj čestici označenoj kao k.č. br. 445/2 k.o. Zaprudski otok u korist Republike Hrvatske, s tim da Republika Hrvatska osnovano pravo građenja pravnim poslom koji će sklopiti s Američkom međunarodnom školom u Zagrebu, isto prenese na Američku međunarodnu školu u Zagrebu, kao investitora izgradnje zgrade škole.

Sporazumom između Vlade Republike Hrvatske i Vlade Sjedinjenih Američkih Država o statusu Američke međunarodne škole u Zagrebu („Narodne novine- Međunarodni ugovori“, br. 12/01. i 13/01.) koji je stupio na snagu 14. studenoga 2002. godine, dvije vlade su se sporazumjele o važnosti djelovanja međunarodne škole na engleskom jeziku u Hrvatskoj koja će biti otvorena svim učenicima koji se žele školovati prema američkom nastavnom programu, te o statusu Američke međunarodne škole u Zagrebu (u daljnjem tekstu: Škola).

Vlada Republike Hrvatske se navedenim Sporazumom suglasila da Škola ima pravnu osobnost prema hrvatskom zakonodavstvu i da djelovanje iste bude regulirano u skladu s hrvatskim zakonodavstvom, ukoliko se istim ne utvrdi drugačije. Nadalje, obvezala se dozvoliti određene administrativne i porezne olakšice, kako za Školu tako i za njeno osoblje, te joj odobriti stjecanje nekretnina u Republici Hrvatskoj u skladu s hrvatskim propisima, kao i izvođenje građevinskih radova na stečenim nekretninama uz uvjet da su radovi povezani s ustanovljenjem, organizacijom, obrazovnom svrhom i aktivnostima Škole.

Pozivajući se na navedeni Sporazum Škola se, u svrhu iznalaženja trajnog rješenja osiguranja dovoljnih smještajnih kapaciteta za svoju djelatnost, obratila Gradu Zagrebu s kojim je 8. prosinca 2014. sklopila Sporazum o iskazivanju interesa za realizaciju projekta izgradnje Američke međunarodne škole u Zagrebu. U tom Sporazumu Grad Zagreb i Škola suglasili su se da će se školska zgrada s pratećim sadržajima izgraditi u naselju Središće na zemljištu u vlasništvu Grada Zagreba, o čemu će obavijestiti Vladu Republike Hrvatske, odnosno mjerodavna ministarstva s ciljem sklapanja ugovora o reguliranju međusobnih odnosa u svrhu realizacije projekta Škole. Prema tom sporazumu, ugovor bi se trebao sklopiti nakon što investitor (Škola) ishodi odgovarajući akt prostornog uređenja i na zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba utvrdi i formira građevnu česticu, ali ne prije donošenja odluke Vlade Republike Hrvatske o davanju suglasnosti na sklapanje ugovora, donošenja zaključka Gradske skupštine Grada Zagreba o sklapanju ugovora i donošenja odluke Školskog odbora Američke međunarodne škole u Zagrebu o sklapanju tog ugovora.

Mjerodavno upravno tijelo Grada Zagreba je dana 16. prosinca 2016. godine, na zahtjev Škole, izdalo Lokacijsku dozvolu KLASA: UP/I-350-05/16-01/176, URBROJ: 251-13-21-1/014-16-13 za izgradnju građevine javne namjene-Američke međunarodne škole i pripadajućih vanjskih terena na građevnoj čestici označenoj kao k.č. br. 445/2, ukupne površine 23958 m² koja je u međuvremenu formirana i upisana u zk.ul. 14284 k.o. Zaprudski otok.

Grad Zagreb je, nastavno na provedene aktivnosti, podneskom od 16. prosinca 2016. Ministarstvu državne imovine predložio način rješavanja imovinsko pravnih odnosa na novoformiranoj građevnoj čestici s krajnjim ciljem stjecanja stvarnih prava na istoj u korist Škole, i to tako da na novoformiranoj građevnoj u korist Republike Hrvatske, bez naknade, osnuje pravo građenja, a da Republika Hrvatska, zatim, osnovano pravo građenja temeljem odluke mjerodavnog tijela i, u tu svrhu sklopljenog ugovora, prenese na Školu, također bez naknade i na rok od 99 godina. Navedeni prijedlog obrazložio je odredbom članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kojim je propisana obveza jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave nekretninama u svom vlasništvu raspolagati isključivo u postupku javnog natječaja, osim u slučaju ako te nekretnine stječu Republika Hrvatska i/ili druge jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Gradska skupština Grada Zagreba na 49. sjednici, 16. veljače 2017. donijela je Zaključak KLASA: 021-05/17-01/48, URBROJ: 251-01-05-17-5 o osnivanju i prijenosu prava građenja, u korist Republike Hrvatske u svrhu izgradnje građevine javne namjene- Američke međunarodne škole i pripadajućih vanjskih terena, u sklopu Odgojno-obrazovnog kompleksa Središće, na novoformiranoj z.k.č. 445/2 k.o. Zaprudski otok, površine 23.958 m², sukladno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, broj: 160/2016 KLASA: UP/I-350-05/16-01/176, URBROJ: 251-13-21-1/014-16-13 od 16. prosinca 2016.

Navedenim Zaključkom Grad Zagreb je ovlašten u korist Republike Hrvatske, ugovorom osnovati pravo građenja na novoformiranoj građevnoj (i katastarskoj čestici), bez naknade, kako bi Republika Hrvatska to pravo prenijela, također, bez naknade na Školu budući da bi stjecanjem navedenog prava ista bila ovlaštena na pravo građenja izgraditi vlastitu zgradu u skladu s izdanom Lokacijskom dozvolom.

Sporazumom između Vlade Republike Hrvatske i Vlade Sjedinjenih Američkih Država o statusu Američke međunarodne škole u Zagrebu Vlada Republike Hrvatske i Vlada Sjedinjenih Američkih Država sporazumjele su se da će Vlada Republike Hrvatske odobriti Školi stjecanje nekretnina u Republici Hrvatskoj u svrhu izgradnje školske zgrade.

U vezi s primjenom navedenog Sporazuma, pretpostavkama o ispunjenim uvjetima Škole za stjecanje stvarnog prava na nekretnini u Republici Hrvatskoj te pretpostavkama u vezi s pravnom osobnošću i djelovanjem škole u skladu s hrvatskim zakonodavstvom, zatraženo je mišljenje Ministarstva vanjskih i europskih poslova i Ministarstva znanosti i obrazovanja.

Ministarstvo vanjskih i europskih poslova očitovalo se Ocjenom KLASA: 018-02-17-48/1, od 7. ožujka 2017. godine u kojoj se navodi kako se Vlada Republike Hrvatske Sporazumom između Vlade Republike Hrvatske i Vlade Sjedinjenih Američkih Država o statusu Američke međunarodne škole u Zagrebu suglasila da Škola ima pravnu osobnost, te da će djelovanje škole biti uređeno u skladu s hrvatskim zakonodavstvom ukoliko nije drukčije određeno navedenim Sporazumom. Navedenim Sporazumom utvrđeno je kako je Škola ovlaštena za upravljanje i nastavne metode u skladu s aktom Škole, pa su time ispunjene i pretpostavke u pogledu njenog djelovanja jer je isto utvrđeno Sporazumom.

Ministarstvo znanosti i obrazovanja u svom očitovanju KLASA: 940-01/17-01/00004 od 10. ožujka 2017. istaklo je kako je djelovanje Škole uređeno međunarodnim Sporazumom koji je sklopljen i potvrđen u skladu s Ustavom Republike Hrvatske čime

čini dio pravnog poretka Republike Hrvatske, pa je time i pravna osobnost i djelovanje Američke međunarodne škole u Zagrebu u skladu sa Zakonom.

Oba navedena ministarstva podržala su prijedlog Grada Zagreba o načinu rješavanja imovinsko pravnih odnosa na zemljištu Grada Zagreba i smatraju ga u skladu s interesima Republike Hrvatske.

Zakonom o vlasništvu i stvarnim pravima, u članku 290., propisano je da se na prijenos prava građenja na odgovarajući način primjenjuju odredbe o stjecanju prava vlasništva na nekretninama što u konkretnom slučaju pretpostavlja odluku mjerodavnog tijela Republike Hrvatske za sklapanje ugovora o osnivanje prava građenja na zemljištu u vlasništvu Grada Zagreba u korist Republike Hrvatske, a zatim odluku o prijenosu tog prava na Američku međunarodnu školu u Zagrebu i sklapanju ugovora o prijenosu prava građenja na istu. Budući da Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 94/13. i 18/16.) nije propisana mogućnost raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kao ni stvarnim pravima čiji je ona nositelj, za svrhu iz ove Odluke, bez provođenja postupka javnog natječaja, predlaže se Vladi Republike Hrvatske donošenje predložene odluke temeljem članka 8. i članka 31. stavak 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 150/11., 119/14. i 93/16.).