



**REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD VRGORAC
GRADONAČELNIK**

Klasa: 024-02/25-01/3
Urbroj: 2181-15-08-04/01-25-6
Vrgorac, 11. veljače 2025. god.

Predsjedniku

Gradskog vijeća Grada Vrgorca

Predmet: Dostava Prijedloga Odluke o dopuni Odluke o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vrgorca na području Gospodarske zone Ravča

Na temelju članka 47. Statuta Grada Vrgorca („Vjesnik“ – službeno glasilo Grada Vrgorca broj 6/09, 2/13, 5/14, 6/18 i 5/21) te članka 59. stavka 1. i 2. i članka 61. stavka 1. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Vrgorca („Vjesnik“ – službeno glasilo Grada Vrgorca broj 12/09, 2/13, 5/14, 16/19, 8/20 i 5/21), u privitku Vam dostavljam:

Prijedlog Odluke o dopuni Odluke o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vrgorca na području Gospodarske zone Ravča

PRAVNI TEMELJ: Članak 35. stavak 2. i 8. i članak 391. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), članak 9. stavak 22. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 155/23), članak 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) te članka 34. Statuta Grada Vrgorca („Vjesnik“ službeno glasilo Grada Vrgorca broj 6/09, 2/13, 5/14, 6/18 i 5/21).

PREDLAGATELJ: Gradonačelnik Grada Vrgorac

DONOSITELJ: Gradsko vijeće Grada Vrgorca

IZRADA: Odsjek za gospodarstvo, komunalne djelatnosti i zaštitu okoliša

IZVJESTITELJ: Gradonačelnik Grada Vrgorca



GRADONAČELNIK

Mile Herceg, dipl.ing.grad.

Na temelju članka 35. stavak 2. i 8. i članka 391. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), članka 9. stavak 22. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 155/23), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) te članka 34. Statuta Grada Vrgorca („Vjesnik“ službeno glasilo Grada Vrgorca broj 6/09, 2/13, 5/14, 6/18 i 5/21) Gradsko vijeće Grada Vrgorca na ____ sjednici održanoj dana ____ 2025. godine, donosi

O D L U K A o dopuni
Odluke o uvjetima i postupku raspolaganja
nekretninama u vlasništvu Grada Vrgorca
na području Gospodarske zone Ravča

Članak 1.

U Odluci o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vrgorca na području Gospodarske zone Ravča („Vjesnik“ službeno glasilo Grada Vrgorca broj 2/12, 6/13, 3/14, 21/16, 8/19, 46/20, 10/22 i 12/23) iza članka 11. dodaju se članci 11.a, 11.b, 11.c, 11.d, 11.e, 11.f, 11.g, 11.h, 11.i i 11.j koji glase:

„Članak 11. a

Grad može na građevinskom zemljištu u svom vlasništvu u Gospodarskoj zoni Ravča osnovati i prenijeti pravo građenja u svrhu građenja proizvodnih, poslovnih, infrastrukturnih i drugih građevina od gospodarskog značaja prema propisima koji uređuju prostorno uređenje Gospodarske zone Ravča.

Iznos godišnje naknade za pravo građenja dobivene procjembenim elaboratom iz članka 10. ove Odluke, pomnoženih s rokom na koji se pravo građenja osniva - predstavlja iznos ukupne naknade s osnova prava građenja.

Članak 11. b

Pravo građenja i prijenos prava građenja osniva se sklapanjem ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem izabranim u postupku javnog natječaja, na rok koji odredi Gradsko vijeće Grada Vrgorca.

Na način objave javnog natječaja, sadržaj javnog natječaja i provedbu natječaja za osnivanje i prijenos prava građenja odgovarajuće se primjenjuju odredbe ove odluke o provođenju natječaja za prodaju nekretnine.

Javni natječaj za osnivanje i prijenos prava građenja, osim sadržaja iz stavka 2. ovog članka, osobito sadrži:

- odredbu o roku na koji se osniva pravo građenja;
- odredbu da nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu uz suglasnost nadležnog tijela;
- odredbu da se u slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti nadležnih tijela ugovor smatra raskinutim;

- odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretnine koje su predmet prava građenja do roka na koji je osnovano pravo građenja, uz prethodnu suglasnost nadležnog tijela;
- odredbu da se ugovor o osnivanju prava građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu;
- odredbu da je izgradnja u rokovima utvrđenim ugovorom bitan sastojak ugovora;
- odredbu da nakon isteka roka na koji je osnovano pravo građenja, na Grad prelazi pravo vlasništva na nekretnini bez isplate naknade za građevinu;
- odredbu da je nositelj prava građenja dužan snositi trošak izrade procjemenog elaborata kojim se određuje tržišna vrijednost nekretnine i naknade za osnivanje prava građenja.

Članak 11. c.

Pravo građenja osniva se na rok koji ne može biti dulji od 25 godina.

Članak 11. d

Nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu uz pisanu suglasnost nadležnog tijela, uz primjenu članka 1. stavka 2. ove odluke.

Za slučaj prijenosa prava građenja nositelj prava građenja mora uz zahtjev za prijenos prava građenja na drugu osobu, dostaviti Gradu uvjerenje o bonitetu i ovjerenu izjavu stjecatelja osnovanog prava građenja, kojom pod kaznenom i materijalnom odgovornošću preuzima sva prava i obveze iz ugovora o osnivanju prava građenja.

U slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti ugovor se smatra raskinutim.

Nositelj prava građenja može opteretiti građevinsko zemljište koje je predmet prava građenja na rok na koji je osnovano pravo građenja, uz suglasnost nadležnog tijela.

Rok izgradnje utvrđuje se ugovorom i mora biti fiksni te predstavlja bitan sastojak ugovora.

Nakon isteka roka na koji je osnovano pravo građenja, na Grad prelazi pravo vlasništva na građevini, te Grad Vrgorac neće dati nikakvu naknadu za građevinu bez obzira koliko će zemljište na kojemu je osnovano pravo građenja biti vrijednije s izgrađenom građevinom nego bez nje.

Članak 11. e

Ponuditelj koji podnosi ponudu po natječaju o osnivanju prava građenja obavezan je uz ponudu priložiti:

- izvornik ili ovjerenu presliku dokumenta o solventnosti ponuditelja
- investicijski projekt s opisom objekata koji se namjeravaju graditi uključivo i opis sadržaja koji će biti smješteni u objektima, troškovnikom ulaganja, detaljno obrazloženom svrhom projekta te fiksnim rokovima izgradnje.

Članak 11. f

Početni iznos ukupne naknade s osnova prava građenja za proizvodne, poslovne, infrastrukturne i druge građevine od gospodarskog značaja kojim Grad raspolaže putem

javnog natječaja, ne može biti manji od iznosa iz procjemenog elaborata utvrđenog temeljem nalaza sudskog vještaka ili sudskog procjenitelja (u daljnjem tekstu: Procjembeni elaborat).

Sudski vještak ili sudski procjenitelj prilikom izrade nalaza, iz prethodnog stavka, mora voditi računa o tržišnoj vrijednosti zemljišta, građevinskoj bruto površini građevine koja se sukladno propisima koji uređuju prostorno uređenje može graditi na tom zemljištu, te vrijednosti investicije i dužini trajanja osnovanog prava građenja, primjenom pravnih pravila instituta zakupa.

Revalorizacija tržišne vrijednosti prava građenja provodit će se svakih 5 godina od dana potpisivanja Ugovora, automatizmom bez dodatnog ugovaranja. Kriterij revalorizacije po isteku svakih 5 godina jest promjena indeksa potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj koji podatak objavljuje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske.

Pored naknade za pravo građenja i eventualnog troška revalorizacije, nositelj prava građenja dužan je snositi i trošak izrade Procjemenog elaborata .

Članak 11. g

Iznos godišnje naknade za pravo građenja plaća se u jednakim mjesečnim obrocima. Prva mjesečna naknada mora se uplatiti u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora, a svaka sljedeća dospijeva na naplatu sljedeći mjesec na dan koji po broju odgovara danu dospijeća prve naknade.

U slučaju ne plaćanja tri (3) mjesečna obroka naknade za pravo građenja, Grad može raskinuti Ugovor.

Članak 11. h

Ugovor o osnivanju i prijenosu prava građenja sklapa se kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.

Članak 11. i

Ako se ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, Grad može u roku 30 dana od dana raskida ugovora pozvati nositelja prava građenja da o svom trošku i riziku ukloni izvedene radove ili to može o trošku nositelja prava građenja izvršiti Grad.

Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati odredbu kojom nositelj prava građenja dozvoljava osnivaču prava građenja da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u zemljišnim knjigama i kojom dozvoljava da se dano pravo građenja ukine u slučaju neizvršavanja ugovornih obveza u rokovima i na način određen ugovorom.

Članak 11. j

Na sadržaj, prijenos, zaštitu i prestanak prava građenja primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Članak 2.

Ova Odluka o dopuni Odluke o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vrgorca na području Gospodarske zone Ravča stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Vjesniku“ – službenom glasilu Grada Vrgorca.

KLASA:

URBROJ:

Vrgorac, _____ 2025. god.

**PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA**

Ljubomir Erceg

O B R A Z L O Ž E N J E

Pravni temelj za donošenje akta:

Članak 35. stavak 2. i 8. i članak 391. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), članak 9. stavak 22. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 155/23), članak 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) te članak 34. Statuta Grada Vrgorca („Vjesnik“ službeno glasilo Grada Vrgorca broj 6/09, 2/13, 5/14, 6/18 i 5/21)

Ocjena stanja, osnovna pitanja koja se trebaju urediti i svrhu koju se želi postići uređivanjem odnosa:

Člankom 35. stavkom 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, propisano je da ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave određena propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno, a stavkom 8. propisano je da na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave na odgovarajući način će se primjenjivati pravila o vlasništvu Republike Hrvatske.

Nastavno, članak 9. stavku Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 155/23) navodi da raspolaganje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske je sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva Republike Hrvatske u korist fizičke ili pravne osobe, i to: prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, razvrgnuće suvlasničke zajednice, zamjena te davanje na uporabu ili korištenje.

Člankom 391. stavak 1. propisano je da nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno.

Člankom 48. stavkom 1. točkom 5. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) propisano je da općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave i raspolaganju ostalom imovinom u skladu s tim Zakonom, statutom jedinice i posebnim propisima.

Uvažavajući sve navedeno, predlaže se Gradskom vijeću da usvoji predloženu Odluku o dopuni Odluke o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vrgorca na području Gospodarske zone Ravča.