



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA



OPĆINA ŽMINJ
OPĆINSKI NAČELNIK

KLASA: 940-01/23-01/07
URBROJ: 2163-41-01-25-16
Žminj, 01. travnja 2025.

Na temelju članka 59. Statuta Općine Žminj („Službeni glasnik“ Općine Žminj broj 1/24.) Općinski načelnik Općine Žminj dana 1. travnja 2025. godine donio je sljedeći

ZAKLJUČAK

I.

Utvrđuje se Prijedlog Odluke o raspisivanju javnog natječaja radi osnivanja prava građenja na nekretnini u vlasništvu Općine Žminj koji je sastavni dio ovog Zaključka.

II.

Prijedlog Odluke iz točke I. upućuje se Općinskom vijeću na razmatranje i usvajanje.

III.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

OPĆINSKI NAČELNIK
Željko Plavčić, mag.oec., v.r.

Na temelju članka 287. i članka 391. stavka 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, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), članka 41. Statuta Općine Žminj („Službeni glasnik“ Općine Žminj br. 1/24.) te članka 2. stavka 3. i članka 33. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Žminj („Službeni glasnik“ Općine Žminj br. 03/16.), Općinsko vijeće na sjednici održanoj _____ 2025. godine donijelo je

O D L U K U
o raspisivanju javnog natječaja radi osnivanja prava građenja
na nekretnini u vlasništvu Općine Žminj

Članak 1.

Raspisati će se javni natječaj radi osnivanja prava građenja pismenom licitacijom prikupljanjem pisanih ponuda, na nekretnini u vlasništvu Općine Žminj, označenoj kao k.č. 5021/4 INDUSTRIJSKA ULICA površine 6.804 m² (GOSPODARSKO DVORIŠTE površine 5801 m² i GOSPODARSKA ZGRADA (PERADARNIK) površine 1003 m²), upisanoj u zk. ul. 10374 k.o. Žminj, u naravi gospodarska zgrada (nekadašnji peradarnik) i gospodarsko dvorište u Industrijskoj zoni Žminj, uz početnu naknadu od 12.000,00 EUR (dvanaestisućaeura) godišnje, a radi izgradnje zgrade poslovno-proizvodne namjene kakva je predviđena PPUO Žminj („Službeni glasnik Općine Žminj“ br. 02/06, 01/16, 1/17, 02/17 – pročišćeni tekst) i UPU industrijske zone Žminj – („Službeni glasnik Općine Žminj“ br. 02/99, 06/06, ispr. 05/07, 04/16 i 2/23).

Članak 2.

Početna naknada za pravo građenja iznosi 12.000,00 € godišnje što predstavlja naknadu na mjesečnom nivou od 1.000,00 € u trenutku sklapanja ovog Ugovora o osnivanju prava građenja. Porez na dodanu vrijednost nije uračunat u cijenu.

Početna vrijednost godišnje naknade za pravo građenja na nekretnini utvrđena je na temelju procjena ovlaštenog procjenitelja – stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene nekretnina Sergia Zanghirelle, dipl.ing.građ., od 16.05.2024.g., na koji procjembeni elaborat je Istarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za analizu tržišta nekretnina izdalo Mišljenje procjeniteljskog povjerenstva KLASA: 364-01/24-01/75, URBROJ: 2163-18-10/2-24-9 od 27. studenog 2024. godine, te ocijenilo isti prihvatljivim.

Revalorizacija tržišne vrijednosti prava građenja provoditi će se svake 3 godine od dana potpisivanja ugovora o osnivanju prava građenja, automatizmom bez dodatnog ugovaranja. Kriterij revalorizacije po isteku svake 3 godine jest promjena indeksa potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj, a koji podatak objavljuje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske.

Članak 3.

Natječaj će se provesti javnom pismenom licitacijom prikupljanjem pisanih ponuda sukladno važećoj Odluci o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Žminj, na dan objave natječaja.

Kriteriji za odabir najpovoljnije ponude utvrđeni su na sljedeći način:

1. ponuđena cijena tj. naknada – 70%
2. ocjena poslovnog plana – 30%.

Poslovni plan ocjenjuje se prema sljedećim kriterijima:

1. djelatnost

- a) proizvodno-prehrambena djelatnost – 50 bodova
- b) proizvodnja aluminijske i drvene stolarije – 20 bodova
- c) proizvodno-metalurška djelatnost – 10 bodova
- d) ostale proizvodne djelatnosti prema odredbama UPU Industrijske zone Žminj – 5 bodova

2. Prihodi ostvareni u pet prethodnih obračunskih razdoblja

- a) < 1.000.000,00 € - 0 bodova
- b) od 1.000.001,00 € do 2.500.000,00 € - 5 bodova
- c) od 2.500.001,00 € do 5.000.000,00 € – 10 bodova
- d) > 5.000.000,00 € - 20 bodova

3. Broj planiranih novih radnih mjesta u petogodišnjem periodu

- a) do 10 radnika – 5 bodova
- b) od 11 do 20 radnika – 10 bodova
- c) > 20 radnika – 15 bodova

Maksimalan broj bodova za ocjenu poslovnog plana može iznositi 85 bodova.

Ukoliko pristigne više pisanih ponuda čiji bi rezultat bodovanja bio identičan, Povjerenstvo će između natjecatelja organizirati usmeno javno nadmetanje pri čemu će početna naknada pri nadmetanju biti najviša ponuđena naknada.

Ukoliko na natječaj pristigne samo jedna ponuda pravo građenja na nekretnini se može osnovati u korist tog kandidata uz naknadu koju je isti ponudio, a koja ne može biti niža od početne naknade.

Članak 4.

Nositelj prava građenja je prije sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja obvezan dostaviti osnivaču prava građenja bankarsku garanciju na iznos od 45.000,00 € ili uplatiti depozit na račun Općine Žminj u iznosu od 45.000,00 € kao instrument osiguranja plaćanja ugovorene naknade za osnovano pravo građenja i ugovorne kazne, a koje će se naplatiti u slučaju da nositelj prava građenja ne podmiri dospelu naknadu odnosno ugovornu kaznu.

Nositelj prava građenja će stupiti u posjed nekretnine koja je predmet prava građenja danom sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja o čemu će se sastaviti primopredajni zapisnik.

Članak 5.

Jamčevina se određuje u iznosu od 16.300,00 EUR (šesnaesttisućatristoeura).

Članak 6.

Pravo građenja osniva se na razdoblje od 30 godina od dana sklapanja Ugovora o pravu građenja, a po proteku tog roka izgrađeni objekti prelaze u vlasništvo Općine Žminj ili njezina pravnog sljednika te se nositelj prava građenja obvezuje Općini Žminj ili njezinom pravnom sljedniku bez odgode predati zgradu u ispravnom i funkcionalnom stanju te bez ikakvih tereta osnovanih u korist trećih osoba (uključujući i fiducijarni prijenos prava vlasništva) jer u protivnom odgovara za štetu osnivaču prava građenja.

Maksimalni rok za izgradnju građevine i ishođenje pravomoćne uporabne dozvole je 3 godine od dana sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja. U slučaju prekoračenja maksimalnog roka nositelj prava građenja dužan je platiti ugovornu kaznu u iznosu od 32.600,00 € uz pravo osnivača prava građenja na raskid Ugovora o osnivanju prava građenja.

Nositelj prava građenja obvezan je izgrađenu građevinu koristiti samo za namjenu navedenu u ovoj Odluci. Svaka eventualna prenamjena djelatnosti dopuštena je samo uz pisanu suglasnost osnivača prava građenja. U slučaju prenamjene djelatnosti odnosno obavljanja djelatnosti bez suglasnosti osnivača prava građenja, osnivač prava građenja ima pravo raskinuti Ugovor te u tom slučaju nositelj prava građenja nema pravo na isplatu naknade za zgradu (koliko je nekretnina u prometu vrijednija s tom zgradom nego bez nje).

Nositelj prava građenja obvezuje se za cijelo vrijeme trajanja prava građenja održavati zgradu sukladno pozitivnim propisima kao dobar domaćin i pažnjom dobrog gospodarstvenika.

Ugovor o osnivanju prava građenja uvijek može biti raskinut sporazumno ali ne prije isteka 10 godina od dana njegovog sklapanja.

Po prestanku prava građenja zbog isteka roka na koje je pravo građenja osnovano ili zbog sporazumnog raskida ugovora, vlasnik je dužan nositelju prava građenja isplatiti naknadu za zgradu koliko je njegova nekretnina u prometu vrijednija s tom zgradom nego bez nje prema procjeni u skladu sa propisima koji u to vrijeme budu na snazi. U tom slučaju vlasnik se obvezuje naknadu isplatiti u roku od 3 godine od dana izvršene i potvrđene procjene.

U slučaju prestanka prava građenja zbog neizvršavanja ugovora o osnivanju prava građenja krivnjom nositelja prava građenja, vlasnik nije dužan platiti naknadu za zgradu.

Članak 7.

Nositelj prava građenja ne može pravo građenja prenijeti na drugu pravnu i/ili fizičku osobu bez pisane suglasnosti osnivača prava građenja.

U slučaju prijenosa prava građenja na drugu pravnu i/ili fizičku osobu bez suglasnosti osnivača prava građenja, osnivač prava građenja ima pravo raskinuti Ugovor uz pravo osnivača da zatraži brisanje prava građenja iz zemljišnih knjiga uz istovremeni upis zgrade izgrađene na pravu građenja u zemljišnoknjižnom ulošku u kojem je upisano zemljište. U svakom slučaju, u slučaju prijenosa prava građenja na drugu pravnu i/ili fizičku osobu bez suglasnosti osnivača prava građenja, osnivač prava građenja ima pravo od nositelja prava građenja naplatiti ugovornu kaznu u iznosu od 32.600,00 €.

Ako nad Nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegovog pravnog subjektiviteta, kao i ako protiv nositelja prava građenja bude pokrenut ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja, osnivač prava građenja ima pravo raskinuti Ugovor o osnivanju prava građenja jednostranom izjavom te ima pravo zatražiti brisanje prava građenja u zemljišnim knjigama.

U tom slučaju će osnivač prava građenja, temeljem Izjave o raskidu ugovora dane u skladu s Ugovorom, biti ovlašten bez svakog daljnjeg pitanja i dozvole zatražiti i ishoditi od Zemljišnoknjižnog odjela Rovinj brisanje prava građenja kao tereta na zemljištu i brisanje posebnoga zemljišnoknjižnoga tijela i poništenje zemljišnoknjižnog uloška prava građenja uz istovremeni upis zgrade izgrađene na pravu građenja u zemljišnoknjižnom ulošku u kojem je upisano zemljište.

Nositelj prava građenja ne može izgrađeni poslovni objekt unijeti u svoj temeljni kapital ili temeljni kapital drugog trgovačkog društva.

Ukoliko ugovorne strane sporazumno raskinu ugovor o pravu građenja za vrijeme njegovog trajanja, dotad naplaćena naknada na ime prava građenja neće se vratiti nositelju prava građenja.

U slučajevima kad je prema ugovoru o pravu građenja Općina Žminj ovlaštena raskinuti ugovor, nositelj prava građenja nema pravo na povrat dotad uplaćene naknade na ime prava građenja, dužan je platiti sve dospjele naknade na ime prava građenja te se odriče bilo kakvih odštetnih zahtjeva prema Općini Žminj.

Općina Žminj ne odgovara za eventualnu izmjenu ili ograničenje u pogledu uvjeta gradnje koji se mogu pojaviti kao posljedica izmjene pozitivnih zakonskih ili podzakonskih propisa.

Članak 8.

Nositelj prava građenja ima mogućnost nakon prestanka prava građenja zbog isteka ugovornog razdoblja od 30 godina ili u slučaju sporazumnog raskida ugovora, a nakon brisanja prava građenja iz zemljišnih knjiga, podnijeti zahtjev osnivaču prava građenja za prodaju nekretnine, pod uvjetima propisanim u tom trenutku važećim pozitivnim propisima i aktima kojima se regulira raspolaganje nekretninama u vlasništvu osnivača prava građenja.

Osnivač prava građenja neće u tom slučaju imati obvezu prodaje nekretnine već će se navedeno ugovoriti kao mogućnost, a o čemu konačnu odluku donosi predstavničko tijelo osnivača.

Članak 9.

Općinski načelnik objavit će Natječaj za osnivanje prava građenja na nekretnini u vlasništvu Općine Žminj u skladu s odredbama važeće Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Žminj na dan raspisivanja natječaja i ovom Odlukom.

Članak 10.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenom glasniku“ Općine Žminj.

KLASA: 940-01/23-01/07
URBROJ: 2163-41-01-25-
Žminj, __. 2025.

PREDSJEDNICA OPĆINSKOG VIJEĆA
Sara Mužina

O b r a z l o ž e n j e

Odredbom 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.) propisano je da nekretnine 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 41. Statuta Općine Žminj (Službeni glasnik Općine Žminj broj 5/18., 1/20. i 1/21.) određeno je da Općinsko vijeće odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina Općine Žminj čija ukupna vrijednost prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000,00 kuna. Isto je propisano i u članku 2. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Žminj („Službeni glasnik“ Općine Žminj br. 03/16.).

Predmet natječaja radi osnivanja prava građenja je sljedeća nekretnina u vlasništvu Općine Žminj: k.č. 5021/4 INDUSTRIJSKA ULICA površine 6.804 m² (GOSPODARSKO DVORIŠTE površine 5801 m² i GOSPODARSKA ZGRADA (PERADARNIK) površine 1003 m²), upisana u zk. ul. 10374 k.o. Žminj, u naravi gospodarska zgrada (nekadašnji peradarnik) i gospodarsko dvorište u Industrijskoj zoni Žminj, za koje je procjenu vrijednosti na temelju koje je određena početna vrijednost godišnje kamate na pravo građenja izvršio stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene nekretnina Sergio Zanghirella, dipl.ing.građ., procijenivši istu na iznos od 10.001,88 EUR (desettisućaijedaneuroiosamdesetosamcenti) godišnje odnosno 833,00 EUR mjesečno.

Članak 6. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Žminj („Službeni glasnik“ Općine Žminj br. 03/16.) propisuje da se nekretnine u vlasništvu Općine Žminj prodaju putem javnog natječaja pismenom licitacijom prikupljanjem pisanih ponuda, što se analogno primjenjuje i na druga raspolaganja.

Sukladno članku 7. stavak 2. Odluke, početna vrijednost nekretnine ne može biti niža, ali može biti viša od procjene vještaka.

Prema članku 10. stavak 1. Odluke, za iznos jamčevine se, u pravilu, određuje 10 % od početnog iznosa kupoprodajne cijene.

Za slučaj natječaja radi osnivanja prava građenja nije propisano poseban iznos, pa se predlaže isti odrediti u iznosu od 10% procijenjene sadašnje vrijednosti prava građenja.

Budući da procijenjena vrijednost gore navedene nekretnine prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u Proračunu Općine Žminj u 2024. godini, donošenje Odluke o osnivanju prava građenja na k.č. 5021/4 k.o. Žminj, u naravi gospodarska zgrada (nekadašnji peradarnik) i gospodarsko dvorište u Industrijskoj zoni Žminj, u nadležnosti je Općinskog vijeća Općine Žminj.