



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD OMIŠ
Gradsko vijeće

KLASA: 372-01/22-01/09
URBROJ: 2181-7-02/1-24-35
Omiš, 23.9.2024.

Na temelju članka 30. Statuta Grada Omiša ("Službeni glasnik Grada Omiša" br. 4/09, 9/10, 2/13, 10/13, 1/18 i 2/21) u predmetu zakupa auto kampa Ribnjak i vezano za Zaključak Gradskog vijeća KLASA: 372-01/22-01/9, URBROJ: 2181-7-01-23-29 od 18.12.2023.godine, na 31. sjednici Gradskog vijeća održanoj 23.9.2024. godine donosi se:

ODLUKA
o osnivanju prava građenja

1. Prihvaća se prijedlog RUDAN d.o.o. iz Žminja, zakupnika iz Ugovora o zakupu auto kampa na predjelu Ribnjak u Omišu (KLASA:372-01/22-01/9, URBROJ:2181-7-02-19 od 21.11.2022.) za sklapanjem Ugovora o osnivanju prava građenja sa Gradom Omišem.
2. Osnivanjem prava građenja omogućuje se zakupniku RUDAN d.o.o. ishodaenje odgovarajućih akata radi izgradnje objekata neophodnih za podizanje kategorizacije kamp na kamp sa pet zvjezdica sukladno utvrđenom u Zaključku Gradskog vijeća KLASA: 372-01/22-01/9, URBROJ: od 18.12.2023. godine.
3. Pravo građenja osnovati će se na nekretninama opisanim kao čest. zem. 3193, čest. zem. 3197/1 položene na dijelu kat. čest. 3834/1, čest. zem. 3184, 2931/2, 3180, 2931/1, dio. čest. zem. 3198/1 položene na kat. čest. 3835/1, dio čest. zem. 3198/50 položena na kat. čest. 3837/85 sve k.o. Duće.
4. Tekst Ugovora o osnivanju prava građenja je u privitku ove Odluke i čini njen sastavni dio.
5. Ovlašćuje se gradonačelnik Grada Omiša za sklapanje Ugovora o osnivanju prava građenja iz točke 4. ove Odluke.
6. Ova Oduka stupa na snagu 8.dan od dana objave u službenom glasniku Grada Omiša.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA
Zvonko Močić, dr.med.



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD OMIŠ
Gradonačelnik

KLASA: 372-01/22-01/09
URBROJ: 2181-7-05-02/1-24-34
Omiš, 17.9.2024.

Na temelju članka 39. Statuta Grada Omiša („Službeni glasnik Grada Omiša“, broj 4/09, 9/10, 2/13 i 10/13, 1/18 i 8/18, 2/21) Gradonačelnik Grada Omiša donosi

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se *Prijedlog Odluke o osnivanju prava građenja na čest. zem 3193, čest. zem. 3197/1 položene na dijelu kat. čest. 3834/1, čest. zem. 3184, 2931/2, 3180, 2931/1, dio. čest. zem. 3198/1 položene na kat. čest. 3835/1, dio čest .zem. 3198/50 položena na kat. čest. 3837/85 sve k.o. Duće na kojima je položen auto-kamp Ribnjak u Omišu, u korist zakupnika RUDAN d.o.o. i zajedno sa tekstom Ugovora o osnivanju prava građenja dostavlja se Gradskom vijeću Grada Omiša.*
2. Predlaže se Gradskom vijeću donošenje Odluke o osnivanju prava građenja u obliku i sa sadržajem kao u prilogu ovog zaključka.
3. Za izvjestitelja pred Gradskim vijećem Grada Omiša određuje se Stipe Žuljević-Mikas, dipl.ing.grad.

GRADONAČELNIK:

Ivo Tomasović, dipl.oec.

OBRAZLOŽENJE

Temeljem odredbe čl.9. Ugovora o zakupu auto kampa na predjelu Ribnjak u Omišu (KLASA:372-01/22-01/9, URBROJ:2181-7-02-19 od 21.11.2022.), zakupnik RUDAN d.o.o. je obvezan do 1.3.2028. godine urediti kamp o vlastitom trošku radi obavljanja djelatnosti na razini kampa kategoriziranog kao kamp sa četiri zvjezdice.

Na 24. sjednici Gradskog vijeća predstavnici zakupnika RUDAN d.o.o. prezentirali su koncept ulaganja u kamp kojim će se postići kategorizacija kampa pet zvjezdica te je Gradsko vijeće donijelo Zaključak kojim se prihvaća navedeni koncept.

Radi realizacije istog potrebno izgraditi i/ili rekonstruirati objekte u kampu te je navedenim Zaključkom utvrđeno da se prihvaća osnivanje prava građenja u korist zakupnika RUDAN d.o.o. na čest.zem. 3193, čest. zem. 3197/1 položene na dijelu kat. čest. 3834/1, čest. zem. 3184, 2931/2, 3180, 2931/1, dio. čest. zem. 3198/1 položene na kat. čest. 3835/1, dio čest. zem. 3198/50 položena na kat. čest. 3837/85 sve k.o. Duće koje su u obuhvatu kampa i na rok na koji je sklopljen Ugovor o zakupu auto-kampa Ribnjak.

Dana 16.9.2024. godine na Protokol Grada Omiša pristigao je i zahtjev za dostavom informacija o zasnivanju prava građenja od RUDAN D.O.O. iz Žminja pozivajući se na predmetni Zaključak a sve u svrhu da Gradsko Vijeće donese odluku o zasnivanju prava građenja u korist zakupnika Rudan d.o.o.

Temeljem svega navedenog podnosi se tekst Ugovora o osnivanju prava građenja Gradskom Vijeću na usvajanje.

GRADONAČELNIK :

Ivo Tomasović, dipl.oec.

RUDAN d.o.o.
Ulica 9. rujna 1/h
52341 Žminj

GRAD OMIŠ
Trg kralja Tomislava 5/I
21310 Omiš

U Žminju, 16. rujna 2024. godine.

PREDMET: Zahtjev za dostavom informacija o zasnivanju prava građenja
- traži se

Poštovani/a,

Dana 18.12.2023. godine, Gradskom vijeću Grada Omiša prezentirali smo koncept razvoja kampa i budućih ulaganja u auto kamp Ribnjak.

Prilikom prezentacije smo jasno naglasili kako želimo podići kamp na viši nivo, za što Rudan d.o.o. ima znanja i mogućnosti, naravno uz prethodni dogovor sa Gradom Omišom te ispunjenje nekih preduvjeta od kojih je naglasak na zasnivanju prava građenja na parcelama koje su predmet zakupa.

Obzirom da je Gradsko vijeće prihvatilo naš koncept razvoja, još jednom naglašavamo kako smo sukladno prezentiranom preuzeti obvezu podizanja kategorizacije kampa na 5*, uz naglasak kako će vremenska dinamika ovisiti i o razrješenju svih drugih otvorenih pitanja vezana uz prezentirani koncept.

Kako je zasnivanje prava građenja osnovni preduvjet svega navedenog, molimo Vas da u što kraćem roku pristupite pripremi dokumentaciji neophodnoj da Gradsko vijeće donese odluku o zasnivanju prava građenja u korist zakupnika Ruda d.o.o.

S poštovanjem,

Graciano Rudan, član Uprave



rudan[®]
d.o.o.

GRAD OMIŠ, Trg kralja Tomislava 5/1, Omiš, OIB 49299622160, zastupan po gradonačelniku Ivi Tomasović, dipl. oec., s jedne strane (dalje u tekstu: davatelj prava građenja) a temeljem odredbi članka 39. Statuta Grada Omiša (Službeni glasnik Grada Omiša br. 4/09, 9/10, 2/13, 10/13, 1/18, 2/21) i Zaključka Gradskog vijeća Grada Omiša oznake KLASA: 372-01/22-01/9, URBROJ: 2181-07-01-23-2 od 18. prosinca 2023. godine

i

RUDAN d.o.o., 9. rujan 1/H, ŽMINJ, OIB 84430586938, kojeg zastupa član uprave Goran Fabris, (u daljnjem tekstu: nositelj prava građenja)

zaključili su sljedeći

UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- da se nositelj prava građenja već nalazi u neposrednom posjedu predmetnih nekretnina i to temeljem Ugovor o zakupu kampa na predjelu Ribnjak u Omišu, sklopljenim 21.11. 2022 godine, oznake KLASA: 372-01/22-01/9, URBROJ:2181-7-02-22-19, koji je ovjeren u Uredu javnog bilježnika Radoslava Vukovića u Omišu pod brojem OV-5352/22.(u daljnjem tekstu Osnovni ugovor)
- da su Ugovorne strane dana 28. veljače 2023 godine zaključile 1. Dodatak Ugovora o zakupu kampa na predjelu Ribnjak u Omišu, oznake: KLASE: 372-01/22-01/9, URBROJ: 2181-7-02-23-30, koji je ovjeren u Uredu javnoga bilježnika Radoslava Vukovića u Omišu pod brojem OV- 984/2023
- da je 09. svibnja 2023 godine sklopljen Dodatak br. 2. Ugovora o zakupu kampa na predjelu Ribnjak u Omišu, oznake: KLASE: 372-01/22-01/9, URBROJ: 218-7-02-22-19, od 21. studenoga 2022 godine a koji je ovjeren u Uredu javnog bilježnika Radoslava Vukovića u Omišu pod brojem OV-2519/23
- dana 20. veljače 2024 godine Ugovorne strane sklopile su Dodatak br.3. Ugovor a o zakupu kampa na predjelu Ribnjak u Omišu, oznaka : KLASE: 372-01/22-01/9, URBROJ: 2181-7-05-02/1-24-23, ovjeren u Uredu javnog bilježnika Radoslava Vukovića u Omišu pod brojem OV-889/24.
- Gradsko vijeće Grada Omiša na 24. sjednici održanoj dana 18.12.2023. godine donijelo Zaključak KLASA: 372-01/22-01/9, URBROJ: 2181-07-01-23-2 kojim se prihvaća prijedlog koncepta ulaganja u auto kamp Ribnjak a u cilju podizanja razine kampa kategoriziranoga kao „ kamp sa pet zvjezdica“
- Temeljem navedenoga Zaključka ugovorne strane su sklopile Dodatak br. 4. Ugovora o Zakupu kampa na predjelu Ribnjak u Omišu dana.....koji je ovjeren pod brojem

Članak 2.

Predmet ovog Ugovora je osnivanje prava građenja na nekretninama opisanim kao čest. zem. 3193, čest. zem. 3197/1 položene na dijelu kat. čest. 3834/1, čestice. zem. 3184, 2931/2, 3180, 2931/1 dio. čest. zem. 3198/1 položene na kat. čest. 3835/1, dio čest.zem. 3198/50 položena na kat. čest. 3837/85 sve k.o. Duće.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se izvan ograde kampa nalazi manji dio čest. zem 3198/1 (kat.čest. 3835/1) te čest. zem. 3198/50 (kat.čest. 3837/85), pa stoga taj dio nije u predmetu zakupa, a posljedično tome ni premet prava građenja. Dio opisanih čestica

predstavlja javnu prometnu površinu koja će se geodetskim elaboratom izdvojiti u posebnu česticu.

Stranke ovoga Ugovora suglasno su da će zaključiti dodatak ovom Ugovoru o osnivanju prava građenja nakon izrade i provedbe geodetskog elaborata u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu iz prethodnog stavka ovoga članka, a kojim će se utvrditi da se ovaj Ugovor o osnivanju prava građenja ne odnosi na čestice izdvojene elaboratom, a koje u naravi predstavljaju javnoprometnu površinu.

Članak 3.

Pravo građenja osniva se za vrijeme dok traje Ugovor o zakupu kampa na predjelu Ribnjak u Omišu, oznake KLASA: 372-01/22-01/9, URBROJ:2181-7-02-22-19, potvrđen pod brojem OV-5352/22 po javnom bilježniku Radoslavu Vuković, pod uvjetom da služi redovitoj uporabi u svrhu zbog koje je osnovano.

Članak 4.

Godišnja naknada za osnivanje prava građenja iznosi 1 euro (jedan euro) koju je nositelj prava građenja dužan uplatiti najkasnije do 31. prosinca za tekuću godinu na račun Grada Omiša broj: HR222407000180000008, model HR24 s pozivom na broj 7811- 84430586938, svrha doznake: naknada za osnovano pravo građenja.

Naime, Ugovorom o zakupu kampa na predjelu Ribnjak u Omišu, oznake KLASA: 372-01/22-01/9, URBROJ:2181-7-02-22-19, koji je ovjeren u Uredu javnog bilježnika Radoslava Vukovića u Omišu pod brojem OV-5352/22, sadrži odredbu prema kojoj se zakupnina plaća u dva dijela, fiksnog i varijabilnoga dijela. Varijabilni dio predstavlja postotni udjel u ukupnom prihodu koji zakupnik odnosno nositelj prava građenja ostvari u prethodnoj godini gospodarenjem nekretnine, a detaljno je opisan u st.2. čl. 3. predmetnoga Ugovora o zakupu kampa na predjelu Ribnjak u Omišu, oznake KLASA: 372-01/22-01/9, URBROJ:2181-7-02-22-19. Davanjem prava građenja zakupodavcu, odnosno nositelju prava građenja omogućuje se podizanje razine kampa kategoriziranoga kao kamp sa pet zvjezdica, a posljedično tome i povećanje iznosa varijabilnog djela zakupnine.

Članak 5.

Osnivač prava građenja dopušta nositelju prava građenja da temeljem ovog Ugovora ishodi uknjižbu prava građenja kao tereta na čest. zem. 3193, 3197/1, 3184, 3180, 2931/2, 2931/1, 3198/1, 3198/50 sve k.o. Duće u svoju korist, odnosno uknjižbu prava građenja kao posebnog zemljišnoknjižnog tijela na korist nositelja tog prava u za to novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku, uz upis zabilježbe zabrane opterećenja nekretnina izgrađenih na predmetnim česticama.

Nositelj prava građenja dopušta davatelju prava građenja da nakon isteka vremena na koje je ovaj Ugovor zaključen ili otkaza ugovora iz članka 7. i 8. ovog Ugovora, da bez bilo kakovog daljnjeg pitanja ili odobrenja u zemljišnim knjigama i drugim javnim registrima ishodi uknjižbu brisanja prava građenja na čest. zem. 3193, 3197/1, 3184, 3180, 2931/2, 2931/1, 3198/1, 3198/50 sve k.o. Duće, uz predočenje nadležnom zemljišnoknjižnom odjelu Izjave o otkazu ukoliko je Ugovor prestao na taj način.

Članak 6.

Osnivač prava građenja ima pravo otkazati ovaj Ugovor prije isteka roka iz članka 3. ovog ugovora u slučaju:

- u slučaju otkaz Ugovor o zakupu kampa na predjelu Ribnjak u Omišu, oznake KLASA: 372-01/22-01/9, URBROJ:2181-7-02-22-19, koji je ovjeren u Uredu javnog bilježnika Radoslava Vukovića u Omišu pod brojem OV-5352/22 ,prije isteka vremena na koji je Ugovora sklopljen, kao i svakom drugom slučaju prestanka opisanoga Ugovora
- ako nositelj prava građenja ne postupa u skladu sa preuzetim obvezama
- ako nositelj prava građenja objekt ne koristi sukladno namjeni;
- ako nositelj prava građenja optereti ili otuđi nekretninu suprotno odredbama ovog ugovora;
- ako nositelj prava građenja prenese pravo građenja na treću osobu i u tom slučaju dužan je osnivaču prava građenja naknaditi nastalu štetu.

Raskid ugovora ostvaruje se ispunjenjem bilo koje od navedenih pretpostavki pojedinačno, a ne kumulativno.

Članak 7.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je nositelj prava građenja nakon isteka vremena na koji je ovaj Ugovor sklopljen ili otkaz iz čl. 7. ovoga Ugovora dužan predati davatelju prava građenja nekretnine koje su predmet ovoga Ugovora bez traženja naknade iz članka 295. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, tj naknadu za građevine za koliko su nekretnine u prometu vrijednije s tom zgradom nego bez nje slobodne od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, bez obveze naknade tržišne vrijednosti iste nositelju prava građenja.

Članak 8.

Nositelj prava građenja dužan je po potpisu Ugovora o osnivanju prava građenja:

- ishodovati svu potrebnu tehničku dokumentaciju potrebnu za početak izgradnje na nekretninama iz članka 2. st.1 . ovog Ugovora,
- na nekretninama koje su predmet ovoga Ugovora izgraditi objekt sukladno važećim propisima o građenju , važećem UPU Ribnjak, te u skladu sa Ugovorom o zakupu kampa na predjelu Ribnjak u Omišu, oznake KLASA: 372-01/22-01/9, URBROJ:2181-7-02-22-19, koji je ovjeren u Uredu javnog bilježnika Radoslava Vukovića u Omišu pod brojem OV-5352/22 , te Zaključkom Gradsko vijeće Grada Omiša donesenim na 24. sjednici održanoj dana 18.12.2023. godine KLASA: 372-01/22-01/9: URBROJ: 2181-7-01-23-29, sve u rokovima predviđenim u navedenim ispravama.

Članak 9.

Nositelj prava građenja ne može pravo građenja, za vrijeme njegova trajanja, prenijeti na neku drugu fizičku ili pravnu osobu odnosno trgovačko društvo ili ga opteretiti bilo kojim uknjiženim ili neuknjiženim stvarnim pravom bez izričite pisane suglasnosti ili odobrenja Grada Omiša.

Članak 10.

Ugovor se može mijenjati i dopunjavati samo uz suglasnost ugovornih strana u pisanom obliku, potpisane po ovlaštenim predstavnicima obje ugovornih strana.

Članak 11.

Ugovorne strane suglasne su da će sve eventualne sporove iz ovog Ugovora prvenstveno rješavati međusobnim dogovorom

Ukoliko ugovorne strane u razumnom roku ne uspiju riješiti nastali spor međusobnim dogovorom, za rješavanje istog ugovara se mjesna nadležnost stvarno nadležnog suda u Splitu.

Članak 12.

Sve troškove u vezi ovjeravanja ovog Ugovora, postupke upisa osnivanja prava građenja temeljem ovog Ugovora u zemljišnim knjigama, kao i eventualne troškove plaćanja poreza i svih drugih obveza proizašlih iz ovog Ugovora, snosi nositelj prava građenja.

Članak 13.

Uz znak prihvaćanja svih prava i obveza iz ovog Ugovora, ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju.

Članak 14

Ovaj Ugovor je zaključen u dva istovjetna primjerka, jedan za potrebe ovjere kod Javnog bilježnika, drugi za Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Splitu, odjel za zemljišne knjige Omiš, te u četiri ovjerovljena preslika, za svaku ugovornu stranu po dva primjerka.

KLASA:: 372-01/22-01/09
URBROJ: 2181-7-05-02/1-24-36

Omiš, 2024 godine

GRAD OMIŠ

RUDAN d.o.o

Ivo Tomasović, dipl.oec
gradonačelnik

Goran Fabris
član uprave