



REPUBLIKA HRVATSKA  
SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA  
GRAD OMIŠ  
Gradsko vijeće

KLASA: 372-01/22-01/9  
URBROJ: 2181-7-01-24-43  
Omiš, 17.10. 2024.

Na temelju članka 362. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/200, 114/2001, 79/2006. 141/2006, 146/2008, 38/2009 143/2012, 152/2014), 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 kamp Ribnjak, Gradsko vijeće Grada Omiša na 32. sjednici Gradskog vijeća održanoj 22. listopada 2024. godine donosi se

**ODLUKA**  
**o izmjeni Odluke o osnivanju prava građenja**

1. U Odluci o osnivanju prava građenja ( Službeni glasnik Grada Omiša broj 11/2024 ) KLASA: 372-01/22-01/9, URBROJ: 2181-7-01-24-37, točka 3. mijenja se na način da se oznaka čestice „ dio čest. zem. 3198/50 “ *zamjenjuje sa* „dio čest. zem. 3198/33“.
2. Nacrt Ugovora o osnivanju prava građenja koji je sastavni dio Odluke o osnivanju prava građenja KLASA: 372-01/22-01/9, URBROJ: 2181-7-01-24-37, od 23.09. 2024. godine, zamjenjuje se nacrtom Ugovora koji se nalazi u prilogu ove Odluke i čini njen sastavni dio.
3. Ovlašćuje se gradonačelnik Grada Omiša za sklapanje i potpisivanje Ugovora o osnivanju prava građenja koji je sastavni dio ove Odluke.
4. Ova Odluka objavit će se u Službenom glasniku Grada Omiša i stupa na snagu 8. dana od dana objave.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA

Zvonko Močić, dr.med.



REPUBLIKA HRVATSKA  
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA  
GRAD OMIŠ  
**Gradonačelnik**

KLASA: 372-01/22-01/09  
URBROJ: 2181-7-05-02/1-24-42  
Omiš, 17.10. 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 izmjeni Odluke o osnivanju prava građenja „Službeni glasnik Grada Omiša“ broj: 11/2024, KLASA: 372-01/22-01/9, URBROJ: 2181-7-01-24-37 u predloženom tekstu.
2. Prijedlog Odluke iz točke 1. ovoga Zaključka prosljeđuje se Gradskom vijeću na razmatranje i usvajanje.
3. Za izvjestitelja pred Gradskim vijećem Grada Omiša određuje se Stipe Žuljević-Mikas, dipl.ing.građ.

GRADONAČELNIK:

Ivo Tomasović, dipl.oec

## O B R A Z L O Ž E N J E

Grad Omiš je na sjednici Gradskoga vijeća održanoj 23. 09. 2024 godine donijelo Odluku o osnivanju prava građenja (Službeni glasnik Grada Omiša broj 11/2024, KLASA: 372-01/22-01/9, URBROJ: 2181-7-01-24-37) kojom se omogućuje zakupniku RUDAN d.o.o. ishođenje 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.

Budući da u trenutku donošenja naveden Odluke još nije bio proveden Geodetski elaborat za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta u svrhu GE5 - provedba urbanističkog plana uređenja ili prostornih planova područja posebnih obilježja GE11 - evidentiranje, brisanje ili promjena podataka o zgradama ili drugim građevinama, GE21 - ispravljanje podataka katastarskog plana, katastarske izmjere ili tehničke reambulacije na k.č. 3835/1, 3837/85, 3837/86 u k.o. DUĆE (Mbr: 319597), već se u Odluci i priloženom Ugovoru navele čestice prema rezerviranim brojevima i pravnoj karti.

Međutim prilikom izrade geodetskog elaborat i njegova pregleda u katastru trebalo je ispraviti podbrojeve cijepanja na način da kat.čest. 3837/85 treba odgovarati čest.zem. 3198/33, a ne čest. zem. 3198/50

Uzimajući u obzir navedenu činjenicu o potrebi izmjene oznake zemljišnoknjižne čestice koja ulazi u predmet zakupa, a time i predmet prava građenja predlaže se donošenje Odluke o izmjeni Odluke o osnivanju prava građenja kojom se mijenja oznaka jedne zemljišnoknjižne čestice koja je predmet Ugovora o osnivanju prava građenja, a nacrt Ugovora iz točke 4. Odluke zamjenjuje se novim nacrtom Ugovora budući da prethodni nacrt Ugovora nije potpisan od ugovornih strana.

Temeljem iznijetoga predlaže se donošenje Odluke o izmjeni Odluke o osnivanju prava građenja.

GRADONAČELNIK :

Ivo Tomasović, dipl.oec.

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) na temelju odredbi članka 39. Statuta Grada Omiša (Službeni glasnik Grada Omiša br. 4/09, 9/10, 2/13, 10/13, 1/18, 2/21) Zaključka Gradskog vijeća Grada Omiša oznake KLASA: 372-01/22-01/9, URBROJ: 2181-07-01-23-2 od 18. prosinca 2023. godine, te Zaključka o izmjeni zaključka Gradskog vijeća od 18.12. 2023. godine, KLASA: 372-01/22-01/09, URBROJ: 2181-7-05-02/1-24-32

i

RUDAN d.o.o., 9. rujna 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 na temeljem Ugovor o zakupu kampa na predjelu Ribnjak u Omišu, sklopljenim 21. studenoga. 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: KLASA: 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: KLASA: 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 : KLASA: 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 kategoriziranog kao „ kamp sa pet zvjezdica“.
- Da je Gradsko vijeće Grada Omiša na 31. sjednici Gradskoga vijeća održanoj 23.09. 2024 godine donijelo Izmjenu Zaključka od 18.12. 2023. godine kojom se mijenja rok za završetak ulaganja radi postizanja kategorizacije „ kampa 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. 3198/33 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. 3198/33 ( 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 kategoriziranog kao kamp s pet zvjezdica, a posljedično tome i povećanje iznosa varijabilnog djela zakupnine.

### Članak 5.

Osnivač prava građenja dopušta nositelju prava građenja da na temeljem ovog Ugovora ishodi uknjižbu prava građenja kao tereta na čest. zem. 3193, 3197/1, 3184, 3180, 2931/2, 2931/1, 3198/1, 3198/33 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 kakvog 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, 3198/33 sve k.o. Duće, uz predočenje nadležnom zemljišnoknjižnom odjelu Izjave o otkazu ako 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 s 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 s 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. prosinca .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

Ako 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 na temelju 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:: 372-01/22-01/9,  
URBROJ: 2181-7-05-02/1-23-44

Omiš, xy.xy. 2024 godine

GRAD OMIŠ

RUDAN d.o.o

---

Ivo Tomasović, dipl.oec  
gradonačelnik

---

Goran Fabris  
član uprave