|  |  |
| --- | --- |
| **REPUBLIKA HRVATSKA**  **PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA** | |
| http://matulji.hr/pocetna/wp-content/uploads/2014/01/logo_opcina_matulji.png | **OPĆINA MATULJI** | |

**IZVJEŠĆE O PROVEDENOM JAVNOM SAVJETOVANJU**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| NAZIV AKTA /TEME SAVJETOVANJA | | **ODLUKA**  **O RASPOLAGANJU NEKRETNINAMA** |  |
| RAZDOBLJE TRAJANJA SAVJETOVANJA | | Savjetovanje s javnošću je provedeno u trajanju od 30 dana odnosno **od** dana 14. veljače 2025. **do 16. ožujka 2025**. godine. Zainteresirani su svoje **prijedloge i/ili sugestije koji se odnose na prijedlog ove** Odluke mogliposlati poštom na adresu Općina Matulji, Trg M.Tita 11 ili na e mail adresu: [opcina.matulji@matulji.hr](mailto:opcina.matulji@matulji.hr)  U javnom savjetovanju su zaprimljeni sljedeći prijedlozi: |  |
| **NAZIV UČESNIKA** | | **PRIJEDLOG I OBRAZLOŽENJE** | **OČITOVANJE PREDLAGATELJA AKTA** |
|  | | |  |
| Odvjetnica Borjana Jovanović Bengin | | Predlažem u članak 4. Odluke dodati novi stavak 4., sljedećeg sadržaja: „(4) Prilikom raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine, uz sadržaj natječaja i ugovora već određen ovom Odlukom, nadležna tijela Općine mogu u natječaj i povezane ugovore uvrstiti dodatne odredbe kojima se štite i ostvaruju prava i interesi Općine. Navedene odredbe osobito uključuju, ali se ne ograničavaju na, pravo prvokupa, nazadkupa, zahtijevanje sredstava osiguranja, zabrane otuđenja nekretnine od strane stjecatelja, zabilježbe prava u zemljišnim knjigama i slične pravne institute.“  Obrazloženje prijedloga: Predmetnim uređenjem ostvaruje se dodatna prava koja idu u korist Općini i omogućava se veća prilagodba natječaja i ugovora potrebama konkretne situacije. | | Prijedlog se prihvaća. |
| Odvjetnica Borjana Jovanović Bengin | | Predlažem u članku 5. Odluke urediti stavak 2., tako da se između riječi „početna cijena“ i „bude veća“ dodaju riječi „odnosno naknada“, koji bi stavak nakon izmjene glasio kako slijedi: „(2) Nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke može odlučiti da početna cijena, odnosno naknada bude veća od one utvrđene po ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu nekretnina ili stalnom sudskom procjenitelju.“  Obrazloženje prijedloga: Cilj je da odredba obuhvati i slučajeve u kojima nije primjenjiv pojam cijene nego naknade. | | Prijedlog se prihvaća. |
| Odvjetnica Borjana Jovanović Bengin | | Predlažem u članku 13. izmijeniti odredbu prvog retka stavka 1., na način da se iz iste briše riječ „obavezno“, a da se uvrsti riječ „najmanje“, tako da odredba nakon izmjene glasi kako slijedi: „(1)Odluka o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina sadrži najmanje: - oznaku i površinu nekretnine, - početnu cijenu, - iznos i način plaćanja jamčevine, - rok zaključenja ugovora, - rok i način plaćanja kupoprodajne cijene, - pravo nadležnog tijela da odustane od prodaje prije zaključenja ugovora i da ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja, - odredbu da ponuditelj ima obvezu dostaviti potvrdu da nema nepodmirenih dugovanja po bilo kojoj osnovi prema Općini, osim ako je ponuditelju odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja, - pravo prvokupa u slučajevima propisanim ovom Odlukom.“  Obrazloženje prijedloga: Namjera je fleksibilnije uređenje sadržaja odluke o raspisivanju natječaja na način da se propisuje minimalni sadržaj umjesto obveznog sadržaja, što s jedne strane i dalje daje pravnu sigurnost adresatima norme, a s druge strane pruža mogućnost veće prilagodbe konkretnim slučajevima i njihovim specifičnim potrebama. | | Prijedlog se prihvaća. |
| Odvjetnica Borjana Jovanović Bengin | | Predlažem u članku 15. izmijeniti odredbu prvog retka stavka 1., na način da se iz iste briše riječ „obavezno“, a da se uvrsti riječ „najmanje“; te da se briše odredba iz stavka 1. alineje 20. koja glasi „-pravo prodavatelja da, ukoliko kupac zakasni sa plaćanjem više od 90 dana, može raskinuti ugovor, a uplaćenu jamčevinu zadržati“, tako da odredba nakon izmjene glasi kako slijedi: (1) Natječaj sadrži najmanje: - opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine i zemljišnoknjižni podaci), -početnu cijenu, -dokumentaciju koja se mora priložiti uz ponudu (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, odnosno podatke iz sudskog registra za pravne osobe, potvrdu o uplati jamčevine i dr.) -iznos i način plaćanja jamčevine, uz naznaku da se jamčevina ne vraća ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne zaključi ugovor u propisanom roku ili ukoliko se ugovor raskine uslijed neplaćanja kupoprodajne cijene, -rok zaključenja ugovora, -rok i način plaćanja kupoprodajne cijene, -rok za podnošenje ponude, -mjesto i vrijeme otvaranja ponuda, - naznaku da će se tabularna isprava za upis vlasništva izdati nakon otplate kupoprodajne cijene i zateznih kamata u cijelosti. -način stjecanja posjeda, -potvrdu da ponuditelj nema nepodmirenih dugovanja po bilo kojoj osnovi prema Općini, osim ako je ponuditelju odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja, -obvezu kupca, ukoliko zakasni sa plaćanjem kupoprodajne cijene, na plaćanje zakonskih zateznih kamata od dana dospijeća do dana plaćanja, - odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem -odredbu da u slučaju da ponuditelj čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija ne zaključi ugovor o kupoprodaji u natječajem utvrđenom roku ili odustane od zaključenja istoga, zaključenje ugovora o kupoprodaji ponuditi će se ostalim ponuditeljima koji prihvate najvišu ponuđenu cijenu pri čemu će se zaključenje ugovora najprije ponuditi ponuditelju s najvišom ponuđenom cijenom te potom, ako isti ne prihvati zaključenje ugovora, ostalim ponuditeljima prema redoslijedu ovisno o visini ponuđenih cijena, počevši od viših prema nižim, - odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine - odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude Općini, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom, -Odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju ,, viđeno – kupljeno“, -pravo nadležnog tijela da ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja, - pravo nadležnog tijela da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora, - pravo prvokupa u slučajevima propisanim ovom Odlukom.  Obrazloženje prijedloga: Namjera je fleksibilnije uređenje sadržaja natječaja na način da se propisuje minimalni sadržaj umjesto obveznog sadržaja, što s jedne strane i dalje daje pravnu sigurnost adresatima norme, a s druge strane pruža mogućnost veće prilagodbe konkretnim slučajevima i njihovim specifičnim potrebama. Prijedlog da se briše alineja 20 obrazložen je u sljedećem prijedlogu koji se odnosi na stavak 2. članka 15. | | Prijedlog se prihvaća. |
| Odvjetnica Borjana Jovanović Bengin, | | Predlažem u članak 15. Odluke dodati novi stavak 2., sljedećeg sadržaja: „(2) Osim odredbi iz prethodnog stavka, natječaj može sadržavati dodatne odredbe i uvjete kojima se štite i ostvaruju prava i interesi Općine, ovisno o potrebama pojedinog slučaja, što osobito uključuje, ali se ne ograničavaju na, sljedeće odredbe i uvjete: - pravo prodavatelja da, ukoliko kupac zakasni sa plaćanjem više od 90 dana, može raskinuti ugovor, a uplaćenu jamčevinu zadržati.“  Obrazloženje prijedloga: Odredba alineje 20., koja je prethodnim prijedlogom brisana iz stavka 1. i navedena u stavku 2. predstavlja primjer odredbe koja ne mora nužno biti dio svakog natječaja, već je takva pitanja prihvatljivije odrediti sukladno potrebama konkretnog slučaja. U ovaj stavak mogu se uvrstiti i dodatne odredbe koje su ponekad primjenjive i potrebne. | | Prijedlog se prihvaća. |
| Odvjetnica Borjana Jovanović Bengin, | | Predlažem u članku 16. Odluke urediti stavak 2., tako da se nakon riječi „početna cijena“ dodaju riječi „odnosno naknade“, koji bi stavak nakon izmjene glasio kako slijedi: (2) Jamčevina iznosi 10% od utvrđene početne cijene odnosno naknade.  Obrazloženje prijedloga: Cilj je da odredba obuhvati i slučajeve u kojima nije primjenjiv pojam cijene nego naknade. | | Prijedlog se prihvaća. |
| Odvjetnica Borjana Jovanović Bengin, | | Predlažem u članku 19. Odluke urediti stavak 2., tako da se umjesto riječi „najduže u roku od“ dodaju riječi „u roku određenom ugovorom, a koji ne može biti duži od 30 dana“, koji bi stavak nakon izmjene glasio kako slijedi: „(2) Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu, umanjenu za iznos uplaćene jamčevine, uplatiti na žiro račun Općine u roku određenom ugovorom, a koji ne može biti duži od 30 dana od dana zaključenja ugovora.“  Obrazloženje prijedloga: Predlaže se fleksibilnije uređenje u slučaju da je za pojedine slučajeve rok od 30 dana neopravdano dug, ali i dalje se osigurava Općini da rok neće biti duži od 30 dana. | | Prijedlog se prihvaća. |
| Odvjetnica Borjana Jovanović Bengin | | Predlažem u članku 34. Odluke urediti stavak 1., tako da se umjesto „najduže na rok od 5 godina“ u odredbu uvrsti „najduže na rok od 10 godina“, koji bi stavak nakon izmjene glasio kako slijedi: „(1) Ugovor o zakupu zaključuje se najduže na rok od 10 godina.“  Obrazloženje prijedloga: Produživanjem najdužeg roka trajanja otvara se mogućnost Općini da zainteresiranim investitorima i poduzetnicima ponudi sklapanje ugovora na duže razdoblje, dok ujedno zadržava pravo odrediti i kraće razdoblje zakupa. Razdoblje duže od 5 godina može biti primamljivije poduzetnicima kako bi imali veću poslovnu sigurnost i mogli planirati više unaprijed s predvidivim troškovima. | | Prijedlog se prihvaća. |
| Odvjetnica Borjana Jovanović Bengin, | | Predlažem u članku 38. Odluke izmijeniti odredbu stavka 4. na način da se u istu na kraj odredbe dodaju riječi „ili Općina može narediti nositelju prava građenja da o svom trošku ukloni izgrađeni objekt.“; te urediti odredbu stavka 5. na način da se umjesto „naknada prema tržišnoj vrijednosti prava građenja utvrđenoj po“ uvrsti „u iznosu ne manjem od tržišne vrijednosti prava građenja utvrđene“, tako da odredbe stavka 4. i stavka 5. nakon izmjene glase kako slijedi: „(4) Nakon isteka roka na koji je uspostavljeno pravo građenja izgrađeni objekt prelazi u vlasništvo Općine, slobodan od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, bez obveze naknade tržišne vrijednosti nositelju prava građenja ili Općina može narediti nositelju prava građenja da o svom trošku ukloni izgrađeni objekt. (5) Za ustupljeno pravo građenja plaća se naknada u iznosu ne manjem od tržišne vrijednosti prava građenja utvrđene po ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu nekretnina ili stalnom sudskom procjenitelju.“  Obrazloženje prijedloga: Izmjenom stavka 3. daje se dodatna mogućnost Općini da procijeni što je za istu bolja opcija u konkretnom slučaju, zadržati zgradu ili vratiti nekretninu u prijašnje stanje. Glede izmjene stavka 4., cilj je omogućiti da Općina odredu naknadu primjerenu okolnostima slučaja, uz zadržavanje obveze da neće raspolagati nekretninom ispod tržišne vrijednosti. | | Prijedlog se prihvaća. |
| Odvjetnica Borjana Jovanović Bengin | | Predlažem u članku 39. Odluke izmijeniti odredbu stavka 2. tako da se briše dio odredbe „a svaki sljedeći obrok dospijeva na naplatu do 10-og u mjesecu za tekući mjesec“, tako da odredba nakon izmjene glasi kako slijedi: „(2) Prvi obrok naknade mora se uplatiti u roku 30 dana od dana stupanja na snagu ugovora o osnivanju prava građenja.“  Obrazloženje prijedloga: Postoji neusklađenost odnosno nejasnoća između stavka 1. i stavka 2. predmetnog članka, jer se stavkom 1. određuje godišnja naknada, a potom stavkom 2. da naknada dospijeva na naplatu 10-og u mjesecu. Stoga predlažem novo uređenje radi veće jasnoće i pravne sigurnosti. | | Prijedlog se prihvaća. |
| Odvjetnica Borjana Jovanović Bengin | | Predlažem u članku 40. izmijeniti odredbu stavka 1. na način da se u prvom retku nakon riječi „sadrži“ uvrsti riječ „najmanje“; potom da se izmijene odredbe stavka 1., na način da se brišu odredbe iz stavka 1. alineja 14., 15., 16., 18. i 25. koje glase „-odredbu da se u slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti Općine ugovor smatra raskinutim po sili zakona,“, „-odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretnine koje su predmet prava građenja na rok na koji je osnovano pravo građenja,“, „- odredbu da se ugovor o osnivanju prava građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu,“, „-napomenu da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom predstavlja bitan sastojak ugovora, te da se ugovor smatra raskinutim po sili zakona ukoliko se izgradnja ne izvrši u ugovorenim rokovima, bez obveze Općine da nositelju prava građenja naknadi vrijednost radova do raskida ugovora o osnivanju prava građenja,“ te „-obvezu dostave osiguranja za ispunjenje svih ugovornih obveza u vidu bankarske garancije domaće ili inozemne banke, koja je prema Standard &Poorús Bank RatingGuide u godini koja prethodi godini davanja garancije razvrstana najmanje s BBB, »na prvi poziv« u Republici Hrvatskoj.“, te da se odredba stavka 1. alineja 13. izmijeni na način da se briše dio odredbe nakon riječi „osobu“ i umjesto njega uvrsti dio „na drugu osobu isključivo uz suglasnost Općine, a u slučaju protivnog postupanja ugovor se smatra raskinutim po sili zakona“ tako da odredba nakon izmjene glasi kako slijedi: „(1) Javni natječaj sadrži najmanje: -opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine i zemljišnoknjižnih podataka), -početni iznos naknade za pravo građenja, -rok za podnošenje prijave, -visinu jamčevine i oznaku računa na koji se ista uplaćuje, -mjesto, datum i sat otvaranja ponuda, -odredbu o tome tko može sudjelovati u javnom natječaju, -odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem, - odredbu da u slučaju da ponuditelj čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija ne zaključi ugovor u natječajem utvrđenom roku ili odustane od zaključenja istoga, zaključenje ugovora ponuditi će se ostalim ponuditeljima koji prihvate najvišu ponuđenu cijenu pri čemu će se zaključenje ugovora najprije ponuditi ponuditelju s najvišom ponuđenom cijenom te potom, ako isti ne prihvati zaključenje ugovora, ostalim ponuditeljima prema redoslijedu ovisno o visini ponuđenih cijena, počevši od viših prema nižim, -odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na jamčevinu, -odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude u pisarnicu Općine, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom, -odredbu o pravu Općine da ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja, -odredbu o pravu Općine da odustane od osnivanja prava građenja u svako doba prije potpisivanja ugovora, -odredbu da nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu isključivo uz suglasnost Općine, a u slučaju protivnog postupanja ugovor se smatra raskinutim po sili zakona, -odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati, -odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja Općine prelazi pravo vlasništva na nekretnini, slobodnoj od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, bez obveze naknade tržišne vrijednosti iste nositelju prava građenja, -odredbu o dokumentaciji koja se mora priložiti uz ponudu (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, odnosno podatke iz sudskog registra za pravne osobe, potvrda o uplati jamčevine i dr.), -odredbu o obvezi dostave izvornika ili ovjerene preslike potvrde o stanju poreznog duga koji ne smije biti stariji od 60 dana, -odredbu o obvezi dostave izvornika ili ovjerenu presliku dokumenta o solventnosti ponuditelja, -odredbu o obvezi dostave dokaza o izvršenoj uplati jamčevine, -odredbu o obvezi ponuditelja da dostavi izjavu kojom se obvezuje, u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o osnivanju prava građenja u formi ovršne isprave na njegov trošak, da u cijelosti prihvaća uvjete iz javnog poziva, te da njegova ponuda ostaje na snazi 90 dana, računajući od dana otvaranja ponuda.“  Obrazloženje prijedloga: Namjera je fleksibilnije uređenje sadržaja javnog natječaja na način da se propisuje minimalni sadržaj, što s jedne strane i dalje daje pravnu sigurnost adresatima norme, a s druge strane pruža mogućnost veće prilagodbe konkretnim slučajevima i njihovim specifičnim potrebama. Uređenje alineje 13 predlaže se iz razloga povezivanja alineja 13 i 14 u jednu, jer su sadržajno povezane. Prijedlog da se brišu alineje 15., 16., 18. i 25. obrazložen je u sljedećem prijedlogu koji se odnosi na stavak 2. članka 40. | | Prijedlog se prihvaća. |
| Odvjetnica Borjana Jovanović Bengin | | Predlažem u članak 40. Odluke dodati novi stavak 2., sljedećeg sadržaja: „(2) Osim odredbi iz prethodnog stavka, natječaj može sadržavati dodatne odredbe i uvjete kojima se štite i ostvaruju prava i interesi Općine, ovisno o potrebama pojedinog slučaja, što osobito uključuje, ali se ne ograničavaju na, sljedeće odredbe i uvjete: -odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretnine koje su predmet prava građenja na rok na koji je osnovano pravo građenja, -odredbu da se ugovor o osnivanju prava građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu, -napomenu da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom predstavlja bitan sastojak ugovora, te da se ugovor smatra raskinutim po sili zakona ukoliko se izgradnja ne izvrši u ugovorenim rokovima, bez obveze Općine da nositelju prava građenja naknadi vrijednost radova do raskida ugovora o osnivanju prava građenja, -obvezu dostave osiguranja za ispunjenje svih ugovornih obveza u vidu bankarske garancije domaće ili inozemne banke, koja je prema Standard &Poorús Bank RatingGuide u godini koja prethodi godini davanja garancije razvrstana najmanje s BBB, »na prvi poziv« u Republici Hrvatskoj.“  Obrazloženje prijedloga: Odredbe alineje 15., 16., 18. i 25., koje su prethodnim prijedlogom brisane iz stavka 1. i navedene u stavku 2. predstavljaju primjer odredbi koja ne moraju nužno biti dio svakog natječaja, već je takva pitanja prihvatljivije odrediti sukladno potrebama konkretnog slučaja. U ovaj stavak mogu se uvrstiti i dodatne odredbe koje su ponekad primjenjive i potrebne. | | Prijedlog se prihvaća. |
| Odvjetnica Borjana Jovanović Bengin | | Predlažem u članku 41. Odluke urediti stavak 1., tako da se između riječi „osobu“ i „uz pisanu“ doda riječ „isključivo“, koji bi stavak nakon izmjene glasio kako slijedi: „(1) Nositelj prava građenja može prenijeti osnovano pravo građenja na drugu osobu, isključivo uz pisanu suglasnost Općine, ukoliko osoba na koju se prenosi pravo građenja ispunjava sve uvjete koje je ispunjavao i dosadašnji nositelj prava građenja. O prijenosu prava građenja zaključit će se dodatak ugovoru.“  Obrazloženje prijedloga: Predlaže se dodavanje riječi isključivo radi jasnijeg tumačenja norme i postizanja veće pravne sigurnosti u pravnom prometu. | | Prijedlog se prihvaća. |

U Matuljima, 17.3.2025.

OPĆINA MATULJI