PRIJEDLOG

Na temelju članka 35. stavka 2. 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), članaka 280. do 296. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) te članka ____ Statuta Općine Lumbarda (Službeni glasnik Općine Lumbarda, broj 03/13, 02/16, 01/18, 01/20, 01/21), Općinsko vijeće Općine Lumbarda na ___ sjednici održanoj _____ 2026. godine donijelo je

ODLUKU
o osnivanju prava građenja u korist Dubrovačko-neretvanske županije

Članak 1.

Ovom Odlukom Općina Lumbarda, OIB:08108782395, kao isključivi vlasnik nekretnina, osniva u korist Dubrovačko-neretvanske županije, OIB: 32082115313, pravo građenja na nekretninama označenim kao sljedeće katastarske čestice:
katastarska čestica 1820/1, k.o. Lumbarda, zk. ul. 1722,
katastarska čestica 1820/4, k.o. Lumbarda, zk. ul. 1722,
koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Općine Lumbarda u cijelosti (1/1).

Članak 2.

Pravo građenja osniva se radi izgradnje građevine javne i društvene namjene – zgrade Područne škole Petra Kanavelića s pripadajućim zajedničkim sadržajima te zgrade dječjeg vrtića, odnosno radi provedbe zajedničkog projekta Dubrovačko-neretvanske županije i Općine Lumbarda u području osnovnog školstva i predškolskog odgoja i obrazovanja.

Nositelj prava građenja ovlašten je na nekretninama iz članka 1. ove Odluke izraditi projektnu dokumentaciju, ishoditi potrebne dozvole, izgraditi građevine te iste koristiti sukladno njihovoj namjeni i važećim propisima.

Članak 3.

Pravo građenja osniva se na vrijeme od 99 (devedesetdevet) godina, računajući od dana njegova upisa u zemljišne knjige.

Članak 4.

Pravo građenja osniva se bez naknade, budući da se osniva između jedinice lokalne samouprave i jedinice područne (regionalne) samouprave radi ostvarivanja javnog interesa u području osnovnog školstva te predškolskog odgoja i obrazovanja.

Članak 5.

Za vrijeme trajanja prava građenja građevine izgrađene na zemljištu iz članka 1. ove Odluke pripadaju nositelju prava građenja, sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Po prestanku prava građenja vlasništvo građevina prelazi na vlasnika zemljišta, osim ako je ugovorom drukčije uređeno u granicama dopuštenim Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Članak 6.

Međusobna prava i obveze Općine Lumbarda i Dubrovačko-neretvanske županije uredit će se Ugovorom o osnivanju prava građenja.

Ugovor iz stavka 1. ovoga članka osobito će sadržavati:
- opis nekretnina na kojima se osniva pravo građenja,
- svrhu osnivanja prava građenja,
- trajanje prava građenja,
- prava i obveze ugovornih strana,
- način korištenja zemljišta i građevina,
- uvjete prestanka prava građenja,
- pitanja održavanja i upravljanja zajedničkim sadržajima,
- način utvrđivanja nastupa raskidnog uvjeta, obvezu izdavanja isprave podobne za brisanje prava građenja iz zemljišnih knjiga te postupak brisanja prava građenja u slučaju nastupa raskidnog uvjeta,
- druga pitanja od značaja za provedbu ove Odluke.

Članak 7.

Pravo građenja iz članka 1. ove Odluke osniva se uz raskidni uvjet da Dubrovačko-neretvanska županija, kao nositelj prava građenja, u roku od tri (3) godine od dana stupanja na snagu ove Odluke ne ishodi pravomoćnu građevinsku dozvolu za izgradnju građevina iz članka 2. ove Odluke.

Ispunjenjem raskidnog uvjeta iz stavka 1. ovoga članka pravo građenja prestaje.

U slučaju nastupa raskidnog uvjeta, Dubrovačko-neretvanska županija dužna je, na pisani zahtjev Općine Lumbarda, najkasnije u roku od 15 dana od dana primitka zahtjeva, izdati tabularnu izjavu podobnu za brisanje prava građenja iz zemljišnih knjiga te poduzeti sve potrebne radnje radi njegova brisanja.

Ako Dubrovačko-neretvanska županija ne postupi u skladu s prethodnim stavkom, Općina Lumbarda ovlaštena je pokrenuti odgovarajući sudski postupak radi utvrđenja prestanka prava građenja i njegova brisanja iz zemljišnih knjiga.

Članak 8.

Ovlašćuje se općinska načelnica Općine Lumbarda da, nakon ispunjenja svih zakonskih pretpostavki, u ime Općine Lumbarda sklopi Ugovor o osnivanju prava građenja te poduzme sve potrebne radnje radi provedbe ove Odluke, uključujući podnošenje prijedloga za upis prava građenja u zemljišne knjige te davanje svih izjava i očitovanja potrebnih za provedbu ove Odluke i Ugovora.

Prilikom sklapanja Ugovora o osnivanju prava građenja ugovorit će se osnivanje prava građenja uz raskidni uvjet iz članka 7. ove Odluke, uz izričitu suglasnost ugovornih strana da se navedeni raskidni uvjet zabilježi u zemljišnim knjigama istodobno s upisom prava građenja. Ugovorom se mora osigurati i izdavanje isprave podobne za brisanje prava građenja u slučaju nastupa raskidnog uvjeta.

Članak 9.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenom glasniku Općine Lumbarda.

Predsjednik općinskog Vijeća

Igor Kršinić

OBRAZLOŽENJE

Općina Lumbarda već niz godina provodi aktivnosti usmjerene na trajno rješavanje prostornih potreba Područne škole Petra Kanavelića i Dječjeg vrtića Lumbarda.

Za izgradnju novog dječjeg vrtića prethodno je izrađena projektna dokumentacija, ishođena građevinska dozvola, osigurano zemljište te proveden postupak javne nabave. Međutim, nakon provedene javne nabave utvrđeno je da odobrena bespovratna sredstva nisu dostatna za realizaciju projekta, dok bi preostali dio potrebnih sredstava Općina Lumbarda morala osigurati značajnim kreditnim zaduženjem.

Istodobno je Općina Lumbarda pripremala aktivnosti za izgradnju nove zgrade Područne škole Petra Kanavelića. U suradnji s Dubrovačko-neretvanskom županijom razmotrena je mogućnost zajedničke realizacije projekta izgradnje nove školske zgrade i dječjeg vrtića na lokaciji koja je prostorno-planskom dokumentacijom određena za javnu i društvenu namjenu.

Predloženi model podrazumijeva izgradnju jedinstvenog kompleksa sa zasebnim školskim i vrtićkim prostorima projektiranim u skladu s važećim pedagoškim standardima, uz zajedničko korištenje pojedinih sadržaja, poput kuhinje te gospodarskih i tehničkih prostora. Na taj se način omogućuje racionalnije korištenje javnih sredstava, učinkovitije upravljanje objektom te dugoročno kvalitetnije rješenje za potrebe djece i stanovnika Općine Lumbarda.

Dubrovačko-neretvanska županija iskazala je spremnost preuzeti pripremu i provedbu projekta izgradnje školskog dijela građevine, zbog čega je potrebno urediti imovinskopravne odnose između Općine Lumbarda i Dubrovačko-neretvanske županije.

Nekretnine označene kao katastarske čestice 1820/1 i 1820/4, obje k.o. Lumbarda, u zemljišnim su knjigama upisane kao isključivo vlasništvo Općine Lumbarda.

Sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, pravo građenja je ograničeno stvarno pravo koje ovlašćuje njegova nositelja da na tuđem zemljištu izgradi i ima u vlasništvu građevinu za vrijeme trajanja toga prava, dok vlasništvo zemljišta ostaje vlasniku zemljišta. Slijedom toga, tijekom trajanja prava građenja građevina izgrađena na predmetnim nekretninama bit će u vlasništvu Dubrovačko-neretvanske županije kao nositelja prava građenja, dok će Općina Lumbarda zadržati vlasništvo zemljišta.

Predlaže se osnivanje prava građenja na rok od 99 godina, bez naknade, budući da se ono osniva između jedinice lokalne samouprave i jedinice područne (regionalne) samouprave radi ostvarivanja javnog interesa u području osnovnog školstva te predškolskog odgoja i obrazovanja.

Po prestanku prava građenja nastupit će pravne posljedice propisane Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Građevine izgrađene na zemljištu prelaze u pravni režim propisan navedenim Zakonom, a pitanja eventualne naknade nositelju prava građenja uređuju se sukladno zakonskim odredbama i Ugovoru o osnivanju prava građenja.

Međusobna prava i obveze Općine Lumbarda i Dubrovačko-neretvanske županije detaljno će se urediti Ugovorom o osnivanju prava građenja, kojim će se osobito urediti trajanje prava građenja, način korištenja nekretnina, prava i obveze ugovornih strana, uvjeti prestanka prava građenja te druga pitanja od značaja za provedbu projekta.

Slijedom navedenoga, predlaže se Općinskom vijeću Općine Lumbarda donošenje Odluke o osnivanju prava građenja u korist Dubrovačko-neretvanske županije.