

Na temelju čl. 53 Statuta Općine Primošten ("Službeni vjesnik Općine Primošten", broj 1/21 i 2/21) načelnik Općine Primošten Stipe Petrina, dana 03. kolovoza 2023. godine donosi

**IZVJEŠĆE**  
**u vezi odnosa Općine Primošten i društva Prima centar d.o.o.**  
**i načinu rješavanja međusobnih odnosa**

(1) Općina Primošten, prilikom rekonstrukcije uređenja Zagrebačke ulice u Primoštenu sa nogostupom i dijela površine autobusne stanice, oduzela je društvu Prima centar d.o.o. određene dijelove nekretnina u ukupnoj površini od 865 m<sup>2</sup> (sukladno geodetskoj situaciji Geodezije Šibenik d.o.o. od dana 23. siječnja 2006. godine), za koju oduzetu površinu se obvezala društvu Prima centar d.o.o. ponuditi u zamjenu katastarske čestice u svome vlasništvu, koje se nalaze na istoj lokaciji kao i kompleks nekretnina Prima centra d.o.o. odnosno one koje u naravi predstavljaju parkiralište. Procijenjena vrijednost nekretnina na predmetnom području tada je iznosila 253,26 EUR-a/m<sup>2</sup> (procjena izvršena od strane A.B. Inženjering d.o.o. Šibenik, poduzeće za procjenu i promet nekretnina, građevinski inženjering i trgovinu, a vidljiva je i iz nalaza ovlaštene revizorske tvrtke Šibenik revicon d.o.o.).

(2) Općina Primošten zamjenom je ustupila već društvu Prima centar d.o.o. katastarske čestice na području parkirališta, u njezinu isključivom vlasništvu, i to u ukupnoj površini od 262 m<sup>2</sup>, dok je sukladno izrađenoj procjeni ukupan dug Općine Primošten prema društvu Prima centar d.o.o. iznosio 152.715,78 EUR-a, te s obzirom da je Općina Primošten svojedobno u trgovačkom društvu Prima centar d.o.o. imala poslovni udjel koji je iznosio 5% - vrijednost poslovnog udjela je sukladno nalazu izrađenom od strane ovlaštene revizorske tvrtke Šibenski revicon d.o.o. procijenjena na 40.407,37 EUR-a (304.325,00 kuna). Općina Primošten je svoj 5%-tni udjel, na zahtjev Prima centra d.o.o. i ustupila navedenom društvu te time ispunila dio obveze prema Prima centru d.o.o. (na 25. sjednici Općinskog vijeća Općine Primošten održanoj dana 10. ožujka 2017. godine, prezentirano je Općinskom vijeću Općine Primošten "Izvešće o procjembenom elaboratu o vrijednosti 5% udjela Općine Primošten", koje je u konačnici i usvojeno/prihvaćeno i temeljem čega se i pristupilo reguliranju odnosa). Navedenim prijenosom udjela od 5%, dugovanje Općine Primošten prema Prima centru d.o.o. od početnih 152.715,78 EUR-a, konačno iznosi 112,308,41 EUR-a (računajući po procjeni koja je svojevremeno izrađena i sukladno kojoj se vršio prijeboj). Preračunavanjem vrijednosti navedenog udjela od 5% u m<sup>2</sup>, proizlazi kako je ustupanjem spomenutog poslovnog udjela, Općina Primošten ustupila društvu Prima centar d.o.o. površinu od 159 m<sup>2</sup>, koju površinu je potrebno odbiti od ukupno oduzete površine nekretnina potrebne za rekonstrukciju Zagrebačke ulice sa nogostupom.

(3) Od početnog dugovanja od ukupno 865 m<sup>2</sup> oduzetih na ime rekonstrukcije Zagrebačke ulice u Primoštenu, Općina Primošten ustupanjem kako procijenjenog poslovnog udjela od 5% - koji preračunat iznosi 159 m<sup>2</sup> i temeljem zamjene nekretnina kojim se društvu Prima centar d.o.o. vratilo još 262 m<sup>2</sup> – ostala dužna društvu Prima centar d.o.o. prenijeti još ukupno 444 m<sup>2</sup>, što joj je cilj i učiniti transparentno, zakonito i sukladno uputama Povjerenstva za odlučivanje o sukobu interesa, a sve kako bi razriješila dio obveze koje ima prema navedenom društvu. Osim navedenih 865 m<sup>2</sup>, sukladno čl. 1 i čl. 3. Sporazuma o udruživanju sredstava radi izgradnje turističko-poslovnog objekta u Primoštenu, od dana 14. listopada 2002. godine, Općina Primošten dužna je društvu ustupiti dodatnih 1000 m<sup>2</sup>, koji postupak će se zasebno voditi sukladno zakonskoj proceduri i sukladno

izdanim uputama Povjerenstva za odlučivanje o sukobu interesa, koje će se o navedenom obavijestiti zasebnim obrazloženim dopisom.

(4) Obzirom da Općina Primošten jeste posjednica i zemljišnoknjižna vlasnica nekretnina koje se nalaze na području parkirališta ("gornji" parking) kojim gospodari društvo Prima centar d.o.o., a koje nekretnine je stekla pravomoćnim sudskim presudama i na iste se propisno uknjižila (a za još neke nekretnine se vode sudski postupci utvrđenja vlasništva i očekuje se uspjeh u navedenim postupcima u korist Općine Primošten), ista je voljna u cilju razrješenja međusobnih odnosa navedene nekretnine predati u vlasništvo navedenom društvu. Konkretno, za kat. čest. 995/1, 976, 712, 978/1, 19666/10, 19667/3, sve K.O. Primošten, koje su položene na prostoru parkirališta, Općina Primošten je knjižna vlasnica te bi iste u odgovarajućim površinama ustupila društvu Prima centar d.o.o., u svrhu prijekoja preostalog dugovanja od 444 m<sup>2</sup>.

(5) Općina Primošten, zastupana po općinskom načelniku Stipe Petrina, uputila je Povjerenstvu za odlučivanje o sukobu interesa dopis/zahtjev za davanje mišljenja od dana 03. siječnja 2023. godine, KLASA: 008-02/23-01/01, URBROJ: 2182-2-02-23-1, sukladno čl. 21. Zakona o sprječavanju sukoba interesa ("Narodne novine", broj 143/21), u kojem zahtjevu je detaljno opisala potencijalnu situaciju sukoba interesa prilikom stupanja Općine Primošten u stvarnopravne odnosno obveznopravne odnose sa društvom Prima centar d.o.o., a u kojem društvu kćer obveznika ima više od 5% udjela u vlasništvu (temeljnem kapitalu) navedenog društva, slijedom čega se postavilo legitimno pitanje zastupanja Općine Primošten prilikom stupanja u odnos sa navedenim društvom.

(6) Na svojoj 199. sjednici održanoj dana 13. siječnja 2023. godine, Povjerenstvo za odlučivanje o sukobu interesa donijelo je mišljenje, broj 711-I-184-M-4/23-02-17, u kojem mišljenju je obvezalo obveznika – općinskog načelnika Općine Primošten da prilikom nastanka svakog pojedinačnog poslovnog odnosa Općine Primošten sa trgovačkim društvom PRIMA CENTAR d.o.o. (u kojemu kćer dužnosnika ima više od 5% udjela u vlasništvu – temeljnem kapitalu) pravodobno obavijesti Povjerenstvo (sukladno čl. 21 st. 1 ZSSI), koje će u svakom takvom slučaju u roku od 15 dana od dana zaprimanja obavijesti izraditi mišljenje zajedno s uputama o načinu postupanja obveznika i tijela u kojem obveznik obnaša javnu dužnost u cilju izbjegavanja sukoba interesa. Nadalje, u danom mišljenju, temeljem upita obveznika, Povjerenstvo je temeljem tumačenja Ministarstva pravosuđa i uprave od dana 14. rujna 2021. godine, istaknulo kako općinski načelnici koji u jedinicama lokalne samouprave nemaju zamjenika koji bi s njima bio izabran na lokalnim izborima mogu – ukoliko se isti s time usuglase - ovlast za postupanje u konkretnom slučaju prenijeti na pročelnika ili drugog službenika lokalne jedinice (napominje se kako je Povjerenstvo Odlukom broj: 711-I-775-P-429-18/20-23-11 od dana 22. svibnja 2020. godine već utvrdilo kako dužnosnik Stipe Petrina nije bio u povredi ZSSI-a obzirom da isti nije poduzimao radnje povodom reguliranja odnosa između Općine Primošten i Prima centra d.o.o., kada je ovlast za poduzimanje radnji dao tada zamjeniku načelnika, Jerku Prginu).

(7) Općina Primošten, zastupana po općinskom načelniku Stipi Petrina, uz suglasnost pročelnika Jedinstvenog upravnog odjela Općine Primošten Grge Soža - istoga je opunomoćila radi poduzimanja radnji koje bi da su poduzete od strane općinskog načelnika eventualno predstavljale potencijalni sukob interesa.

(8) Općini Primošten, nastavno na postavljene upite, dano je mišljenje Povjerenstva, broj: 711-I-1281-M-109/23-02-24, od dana 15. lipnja 2023. godine, u kojemu je Povjerenstvo razmatrajući upite podnositelja istaknulo kako je u svrhu poštivanja ZSSI-a, obveznik, odnosno tijelo u kojemu obveznik obnaša javnu dužnost, dužno prije stupanja u poslovni odnos, dostaviti cjelokupnu dokumentaciju iz

koje je vidljivo kako su provedene upute Povjerenstva. Naime, ističe se kako je Povjerenstvo uputilo obveznika kako je činjenicu stupanja Općine Primošten sa društvom Prima centar d.o.o. dužno transparentno objaviti na internetskim stranicama Općine, a što je učinjeno odmah po zaprimanju Mišljenja Povjerenstva od dana 15. lipnja 2023. godine, te je na web stranici Općine Primošten (u dijelu: *načelnik*, na linku: <https://primosten.hr/opcinski-nacelnik>) objavljen dopis upućen Povjerenstvu za odlučivanje o sukobu interesa (sa svim materijalnim dokazima) od dana 01. lipnja 2023. godine, kao i dano mišljenje Povjerenstva od dana 15. lipnja 2023. godine, u cilju transparentnosti postupanja, odnosno ispunjena je obveza objave informacija na web stranici (objavljen je i dopis Općine Primošten od dana 11. srpnja 2023. godine kao i mišljenje Povjerenstva od dana 27. srpnja 2023. godine). Navedena obveza i nadalje će se ispuniti objavom predmetnih akata i u službenom vjesniku Općine Primošten po održavanju naredne sjednice Općinskog vijeća Općine Primošten, odnosno u slučaju usvajanja predmetnog Izvješća. Jednako tako, sve daljnje radnje vezane za društvo Prima centar d.o.o., u kojima sudjeluje Općina Primošten, također će se transparentno objaviti na web stranici i službenom vjesniku, o čemu će se obavijestiti Povjerenstvo kao nadležno tijelo.

(9) Dopisom od dana 11. srpnja 2023. godine, KLASA: 008-02/23-01/01, URBROJ: 2182-2-02-23-3, Općina Primošten dostavila je Povjerenstvu za odlučivanje o sukobu interesa dopis i zatražila odobrenja Povjerenstva za potpis Ugovora o zamjeni nekretnina, a u prilogu navedenog dopisa dostavila je Povjerenstvu i sljedeću dokumentaciju:

- *nacrt Ugovora o zamjeni nekretnina, koji Ugovor će sukladno uputama Povjerenstva i već danoj punomoći biti potpisan od strane pročelnika Jedinственog upravnog odjela Općine Primošten*

- *punomoć pročelniku Jedinственog upravnog odjela Općine Primošten*

- *Odluka Općinskog vijeća o načelnom prihvaćanju prijedloga Prima centar d.o.o. za zaključenje sporazuma kojim će se regulirati međusobna prava i obveze, KLASA: 740-15/16-03/12, URBROJ: 2182/02-01-16-1/2 od dana 28. studenoga 2016. godine*

- *Zaključak uz Odluku Općinskog vijeća o načelnom prihvaćanju prijedloga Prima centar d.o.o. za zaključenje sporazuma kojim će se regulirati međusobna prava i obveze, KLASA: 740-15/16-03/12, URBROJ: 2182/02-01-16-1/1 od dana 28. studenoga 2016. godine*

- *dopis društva Prima centar d.o.o. (zastupano po Šimi Mrdeža, odvjetniku u Šibeniku) prema Općini Primoštenu, zaprimljen u Općini Primošten dana 27. listopada 2016. godine, sa geodetskim snimkom*

- *dopis Općine Primošten (Općinskog vijeća Općine Primošten) prema Prima centar d.o.o., KLASA: 023-05/05-01/01, URBROJ: 2182/05-01/05-01, od dana 31. ožujka 2005. godine*

- *Sporazum o udruživanju sredstava radi izgradnje turističko-poslovnog objekta u Šibeniku, od dana 14. listopada 2002. godine (već višekratno dostavljan Povjerenstvu)*

- *Promemorija, od dana 30. kolovoza 2002. godine (već višekratno dostavljan Povjerenstvu)*

Temeljem dopisa Općine Primošten, Povjerenstvo za odlučivanje o sukobu interesa dostavilo je Općini Primošten, općinskom načelniku odgovor broj: 711-I-1562-M-109/23-04-24 od dana 27. srpnja 2023. godine, u kojem dopisu isto tijelo traži zapisnik sa sjednice Općinskog vijeća Općine Primošten ili drugi dokaz iz kojeg je nedvojbeno vidljivo da se članovima Općinskog vijeća Općine Primošten deklarirala okolnost da Općina Primošten planira stupiti u poslovni odnos sa poslovnim subjektom u kojem kći dužnosnika ima više od 5% udjela u vlasništvu. Iako je Općina Primošten u

svom dopisu navela kako će odmah po sazivanju naredne sjednice Općinskog vijeća, istome deklarirati i obrazložiti planirano postupanje, Povjerenstvo je stava kako mu je u svrhu donošenja odluke – potreban zapisnik sa sjednice vijeća, kao i dostava dokaza da je navedena okolnost objavljena na web stranicama Općine Primošten, odnosno da se javnosti deklarira okolnost da se općinski načelnik izuzima od postupanja u cijelom navedenom postupku regulacije odnosa restitucije nekretnina.

**(10)** U smislu svega navedenog, Općinskom vijeću Općine Primošten biti će predložena *Odluka o izuzimanju od postupanja u postupku restitucije nekretnina oduzetih za Zagrebačku ulicu od strane Općine Primošten na štetu društva Prima centar, KLASA: 024-02/23-01/04, URBROJ: 2182-2-02-23-1 od dana 01. lipnja 2023. godine*, odnosno vezano za navedenu Odluku – na Općinskom vijeću Općine Primošten će jedna od točaka dnevnog reda biti i prijedlog Zaključka kojim se takva Odluka prihvaća, te će se daljnje radnje vršiti isključivo sukladno Odluci općinskog vijeća i temeljem uputa i mišljenja koje će izdati tijelo Povjerenstva za odlučivanje o sukobu interesa.

**(11)** Ovo izvješće, čiji privitak čine dopisi Općine Primošten (sa svim priložima/privitcima) upućeni Povjerenstvu za odlučivanje sukoba interesa i koji su objavljeni na web stranici Općine Primošten:

- dopis od dana 01. lipnja 2023. godine, KLASA: 008-02/23-01/01, URBROJ: 2182-2-02-23-2,

- dopis od dana 11. srpnja, KLASA: 008-02/23-01/01, URBROJ: 2182-2-02-23-3;

kao i odgovori Povjerenstva za odlučivanje o sukobu interesa:

- broj 711-I-1281-M-109/23-02-24 od dana 15. lipnja 2023. godine

- broj 711-I-1562-M-109/23-04-24, od dana 27. srpnja 2023. godine

objaviti će se u službenom vjesniku Općine Primošten, web stranicama Općine Primošten, te će isti sukladno propisanoj proceduri biti poslani tijelu Povjerenstva za odlučivanje o sukobu interesa, u cilju ishoda mišljenja odnosno odluke.

U cilju provjere zakonitog postupanja, kao i do sada, Općina Primošten će cjelokupnu dokumentaciju, uputiti općinskom i županijskom državnom odvjetništvu, na provjeru.

**(12)** Sve daljnje planirane radnje, koje se budu odnosile na reguliranje odnosa Općine Primošten i društva Prima centar d.o.o., Općina Primošten će predložiti i dati na razmatranje Općinskom vijeću Općine Primošten, donesene akte objavljuvati u službenom glasilu Općine i na web stranicama Općine Primošten, kako bi iste bile dostupne javnosti i kako bi postupak bio javan i transparentan, a koje postupke i procedure će obavljati osoba pročelnika Jedinog upravnog odjela Općine Primošten, sukladno izdanoj punomoći.

**KLASA: 008-02/23-01/06**

**URBROJ: 2182-2-02/1-23-1**


**Primošten, 03. kolovoza 2023. godine**



**PRILOG:**

- dopis Općine Primošten od dana od dana 03. siječnja 2023. godine, KLASA: 008-02/23-01/01, URBROJ: 2182-2-02-23-1
- dopis Općine Primošten od dana 01. lipnja 2023. godine, KLASA: 008-02/23-01/01, URBROJ: 2182-2-02-23-2, sa svim priložima
- dopis Općine Primošten od dana 11. srpnja, KLASA: 008-02/23-01/01, URBROJ: 2182-2-02-23-3, sa svim priložima
- dopis Povjerenstva za odlučivanje o sukobu interesa, broj 711-I-1281-M-109/23-02-24 od dana 15. lipnja 2023. godine
- dopis Povjerenstva za odlučivanje o sukobu interesa, broj 711-I-1562-M-109/23-04-24, od dana 27. srpnja 2023. godine



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA  
 OPĆINA PRIMOŠTEN  
NAČELNIK

**KLASA: 008-02/23-01/01**  
**URBROJ: 2182-2-02-23-1**  
**Primošten, 03. siječnja 2023. godine**

**POVJERENSTVO ZA ODLUČIVANJE**  
**O SUKOBU INTERESA**  
**Ulica kneza Mislava 5**  
**10 000 Zagreb**

*N/R: g. Nataša Novaković, dipl. iur.*

**PREDMET: zahtjev za davanje mišljenja sukladno čl. 21 Zakona o spriječavanju sukoba interesa ('Narodne novine', broj 143/21), traži se**

Poštovani,

na lokalnim izborima provedenim dana 16. svibnja 2021. godine, na dužnost općinskog načelnika Općine Primošten izabran je Stipe Petrina, koji je sukladno Odluci o početku obnašanja dužnosti općinskog načelnika Općine Primošten, KLASA: 013-03/21-03/1, URBROJ: 2182/02-03-21-1 od dana 21. svibnja 2021. godine započeo (ponovo) obnašati dužnost općinskog načelnika Općine Primošten, sa svim pravima i obvezama sukladno zakonu.

Kćer dužnosnika, Bernarda Matošin naime, ima udio veći od 5% u trgovačkom društvu PRIMA CENTAR d.o.o., odnosno konkretno udio od 81,25%, te ista obavlja poslove člana Uprave istog društva. Okolnost da kćer dužnosnika ima poslovne udjele u trgovačkom društvu PRIMA CENTAR d.o.o., a obzirom na povezanost dužnosnika s tim članom obitelji, može utjecati na njegovu nepristranost u obnašanju njegove dužnosti. Dužnosnik ovdje, naime, ima dvojaku poziciju – s jedne strane nastupa kao ovlaštení predstavnik Općine Primošten, u kojoj uloží mora štítiti interese Općine Primošten, dok je s druge strane poslovni subjekt odnosno trgovačko društvo u kojem nedvojbeni financijski interes ima s dužnosnikom povezana osoba. Konkretno, dužnosnik se nalazi u situaciji u kojoj njegov privatni interes, odnosno interes s njime povezane osobe, može utjecati na obavljanje javne dužnosti, a što bi moglo upućivati na mogući sukob interesa.

U cilju izbjegavanja navedene situacije postojanja eventualnog sukoba interesa, upućuje se predmetni zahtjev za davanje mišljenja obzirom da će društvo PRIMA CENTAR

u budućnosti stupati u stvarnopravni odnosno obveznopravni odnos sa Općinom Primošten, slijedom čega se postavlja pitanje – tko je ovlašten u tom slučaju zastupati Općinu Primošten i njezine interese, obzirom na opisanu poziciju dužnosnika kojemu kćer ima udio veći od 5% u trgovačkom društvu PRIMA CENTAR d.o.o., odnosno konkretno udio od 81,25%, te ista obavlja poslove člana Uprave istog društva. Tko u ime općinskog načelnika može sklapati pravne poslove sa društvom Prima centar d.o.o., zastupati Općinu Primošten i njezine interese ispred imenovanog društva?

Za istaknuti je kako je slično pitanje postavljeno Povjerenstvu za odlučivanje sukoba interesa, te je isto tijelo dana 22. svibnja 2020. godine donijelo Odluku, broj: 711-I-775-P-429-18/20-23-11, kojom je odlučeno kako dužnosnik Stipe Petrina, općinski načelnik Općine Primošten, nije povrijedio Zakon o sprječavanju sukoba interesa jer je u postupku prilikom reguliranja odnosa između Općine Primošten i trgovačkog društva PRIMA CENTAR d.o.o. (pitanje restitucije nekretnina oduzetih prilikom rekonstrukcije Zagrebačke ulice u Primoštenu) poduzeo odgovarajuće radnje da otkloni mogući sukob interesa, te je između ostalog, dužnosnik dana 02. ožujka 2020. godine donio Odluku, KLASA: 008-04/20-02/1, URBROJ: 2182/02-02-20-1, kojom Odlukom se izuzima od sudjelovanja i postupanja u predmetima i postupcima s trgovačkim društvom PRIMA CENTAR d.o.o., što podrazumijeva sve oblike neposrednog i posrednog sudjelovanja, odlučivanja i donošenja odluka koje se na bilo koji način tiču društva PRIMA CENTAR d.o.o. (koja Odluka je prezentirana Općinskom vijeću Općine Primošten i objavljena u Službenom vjesniku Općine Primošten). Povjerenstvo je naime, donošenje predmetne Odluke, prepoznalo kao primjer pravilnog i dobrog upravljanja predmetnom situacijom od strane dužnosnika, u cilju izbjegavanja sukoba interesa. Naime, istom odlukom tada zamjenik općinskog načelnika, Jerko Prgin, bio je ovlašten za zastupanje Općine Primošten u svim predmetima i postupcima pred nadležnim tijelima sa društvom PRIMA CENTAR d.o.o. te ovlašten za poduzimanje svih potrebnih radnji i donošenja svih odluka u okviru nadležnosti općinskog načelnika, a koji se tiču društva PRIMA CENTAR d.o.o.

Sada je situacija drugačija i dužnosnik Stipe Petrina nije u mogućnosti postupiti na identičan način, obzirom da je isti izabran na lokalnim izborima u svibnju 2021. godine, temeljem Zakona o lokalnim izborima ("Narodne novine", broj 144/12, 121/16, 98/19, 42/20, 144/20, 37/21) i Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, kojima je regulirano i iz kojih proizlazi kako **općinski načelnik (i gradonačelnik grada) koji ima manje od 35.000 stanovnika više nemaju zamjenika koji se bira zajedno s njima, osim gradonačelnika gradova sjedišta županija**. Slijedom navedenog proizlazi kako u Općini Primošten ne postoji zamjenik općinskog načelnika koji bi mogao umjesto općinskog načelnika preuzeti zastupanje Općine i njezinih interesa pred nadležnim tijelima, u situaciji kada se općinski načelnik nalazi pred potencijalnom mogućnošću postojanja sukoba interesa.

No, izmjene gore navedenih Zakona pak predviđaju da ukoliko za vrijeme trajanja mandata općinskog načelnika i gradonačelnika koji nemaju zamjenika nastupe okolnosti zbog kojih je općinski načelnik odnosno gradonačelnik onemogućen obavljati svoju dužnost zbog duže odsutnosti ili drugih razloga spriječenosti, tada će predstavničko tijelo imenovati privremenog zamjenika općinskog načelnika odnosno gradonačelnika iz reda svojih članova. Tu treba naglasiti da je **privremeni zamjenik ovlašten obavljati samo redovne i nužne poslove kako bi se osiguralo nesmetano funkcioniranje općine odnosno grada**.

Također, ovlast privremenog zamjenika za zamjenjivanje općinskog načelnika, odnosno gradonačelnika prestaje danom nastavljanja obavljanja dužnosti općinskog načelnika, odnosno gradonačelnika po prestanku razloga zbog kojih je bio onemogućen u obavljanju svoje dužnosti, odnosno danom stupanja na snagu rješenja o imenovanju povjerenika Vlade

Republike Hrvatske. Naime, predstavničko tijelo Općine Primošten na svojoj 2. sjednici održanoj dana 09. rujna 2021. godine donijelo je Odluku o imenovanju privremene zamjenice načelnika Općine Primošten u slučaju duže spriječenosti u obnašanju dužnosti načelnika, KLASA: 119-01/21-01/07, URBROJ: 2182/02-01-21-1 od dana 09. rujna 2021. godine, te je istom g. Ivana Huljev (općinska vijećnica) imenovana privremenom zamjenicom, čiji će se "mandat" aktivirati u slučaju potrebe odnosno duže spriječenosti općinskog načelnika u obavljanju dužnosti općinskog načelnika.

**DOKAZ:**

- Odluku o imenovanju privremene zamjenice načelnika Općine Primošten u slučaju duže spriječenosti u obnašanju dužnosti načelnika, KLASA: 119-01/21-01/07, URBROJ: 2182/02-01-21-1 od dana 09. rujna 2021. godine

Predmetni institut privremenog zamjenika nije identičan institutu zamjenika općinskog načelnika (koji nota bene sada u Općini Primošten niti ne postoji, sukladno slovu Zakona), stoga se postavlja pitanje – da li je privremeni zamjenik općinskog načelnika osoba koja bi u situacijama eventualnog postojanja sukoba interesa bila ovlaštena zastupati interese Općine Primošten, a ukoliko nije, postavlja se pitanje **tko je osoba koja može zastupati interese Općine Primošten, sklapati pravne poslove između Općine i društva u kojemu kćer dužnosnika ima udio veći od 5% (trgovačkom društvu PRIMA CENTAR d.o.o.), odnosno konkretno udio od 81,25%, te ista obavlja poslove člana Uprave istog društva?**

Predmetno mišljenje traži se kako bi se i na dalje ispunjavala kako zakonska tako i moralna obveza dužnosnika prilikom obrane i zaštite interesa Općine Primošten, odnosno da se isti ne dovede u situaciju potencijalnog sukoba interesa, obzirom da se očito radi o situaciji postojanja privatnog interesa povezane osobe dužnosnika koja bi mogla utjecati na obavljanje javne dužnosti, odnosno okolnosti koja bi eventualno mogla utjecati na nepristranost dužnosnika u obavljanju dužnosti, iako su do sada, kako je i samo Povjerenstvo za odlučivanje o sukobu interesa imalo prilike upoznati se – poduzimane sve odgovarajuće radnje za sprječavanje istoga.

Konačno, predmetni zahtjev za davanje mišljenja dostaviti će se i nadležnom Općinskom državnom odvjetništvu, kako bi isto tijelo bilo upoznato sa činjenicom da je dužnosnik Stipe Petrina u cilju zakonitog i transparentnog postupanja na javnoj dužnosti, zatražio mišljenje Povjerenstva te kako bi isto tijelo dalo i svoje mišljenje o predmetnoj situaciji. U slučaju potrebe za eventualnim dodatnim informacijama ili podacima, stojim Povjerenstvu na raspolaganju.

OPĆINA PRIMOŠTEN  
OPĆINSKI NAČELNIK  
Stipe Petrina







POVJERENSTVO ZA ODLUČIVANJE O  
SUKOBU INTERESA

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Povjerenstvo za odlučivanje**  
**o sukobu interesa**

Broj: 711-I-184-M-4/23-02-17  
Zagreb, 13. siječnja 2023.g.

**Povjerenstvo za odlučivanje o sukobu interesa** (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) u sastavu Nataše Novaković, kao predsjednice Povjerenstva, te Tončice Božić, Davorina Ivanjeka, Aleksandre Jozić-Ileković i Tatijane Vučetić kao članova Povjerenstva, na temelju članka 32. stavka 1. podstavka 3. Zakona o sprječavanju sukoba interesa („Narodne novine“ broj 143/21, u daljnjem tekstu: ZSSI/21), **na zahtjev obveznika Stipe Petrine, općinskog načelnika Općine Primošten**, za davanjem mišljenja Povjerenstva, na 199. sjednici održanoj dana 13. siječnja 2023.g. daje sljedeće

### MIŠLJENJE

- I. **Obveznik Stipe Petrina, općinski načelnik Općine Primošten, prilikom nastanka svakog pojedinačnog poslovnog odnosa Općine Primošten s trgovačkom društvom PRIMA CENTAR d.o.o., u kojem njegova kći ima više od 5% udjela u vlasništvu (temeljnem kapitalu), dužan je o tome temeljem odredbe članka 21. stavka 1. ZSSI/21-a pravodobno obavijestiti Povjerenstvo, koje će u svakom takvom slučaju u roku od 15 dana od dana zaprimanja obavijesti izraditi mišljenje zajedno s uputama o načinu postupanja obveznika i tijela u kojem obveznik obnaša javnu dužnost u cilju izbjegavanja sukoba interesa.**
- II. **Sukladno tumačenju Ministarstva pravosuđa i uprave od 14. rujna 2021., općinski načelnici koji u jedinicama lokalne samouprave nemaju zamjenika koji bi s njima bio izabran na lokalnim izborima mogu, ukoliko se isti s time usuglase, ovlast za postupanje u konkretnom slučaju prenijeti na pročelnika ili drugog službenika jedinice.**

### Obrazloženje

Zahtjev za davanjem mišljenja Povjerenstva podnio je obveznik Stipe Petrina, općinski načelnik Općine Primošten. U knjigama ulazne pošte Povjerenstva zahtjev je zaprimljen 9. siječnja 2022. pod poslovnim brojem 711-U-114-M-4/23-01-3, povodom kojeg se vodi predmet broj M-4/23.

Člankom 3. stavkom 1. podstavkom 34. ZSSI/21-a propisano je da su župani, gradonačelnici, općinski načelnici i njihovi zamjenici obveznici u smislu navedenog Zakona, stoga je Stipe Petrina povodom obnašanja dužnosti općinskog načelnika Općine Primošten obavezan postupati sukladno odredbama ZSSI/21-a.

Člankom 8. stavkom 3. i stavkom 4. ZSSI/21-a propisano je da su obveznici dužni u slučaju dvojbe predstavljati li neko ponašanje povredu odredaba ZSSI/21-a zatražiti mišljenje Povjerenstva koje je potom dužno, na zahtjev obveznika, dati obrazloženo mišljenje u roku od 15 dana od dana primitka zahtjeva.

Obveznik u zahtjevu navodi da je dužnost općinskog načelnika Općine Primošten u mandatu 2021. – 2025. započeo obnašati 21. svibnja 2021. Nadalje ističe da njegova kćer ima udio veći od 5% u trgovačkom društvu PRIMA CENTAR d.o.o., odnosno konkretno udio od 81,25%, te da u istom obavlja funkciju člana Uprave, slijedom čega ove okolnosti mogu utjecati na njegovu nepristranost u obnašanju javne dužnosti. Ističe da se nalazi u dvostrukoj poziciji, jer s jedne strane nastupa kao zakonski predstavnik Općine Primošten, u kojoj uložiti mora štiti interese Općine Primošten, dok je s druge strane navedeno trgovačko društvo s njim povezana osoba, iz čega proizlazi privatni interes koji može utjecati na obavljanje javne dužnosti.

Obveznik navodi kako u cilju izbjegavanja postojanja sukoba interesa upućuje predmetni zahtjev, jer će trgovačko društvo PRIMA CENTAR u budućnosti stupati u stvarno-pravni, odnosno obvezno-pravni odnos sa Općinom Primošten, slijedom čega traži mišljenje Povjerenstva tko je ovlašten u tom slučaju zastupati Općinu Primošten i njezine interese. Također navodi da je slično pitanje Povjerenstvu razmatrala kada je 22. svibnja 2020. donijelo Odluku, Broj: 711-I-775-P- 429-18/20-23-11, kojom je odlučeno kako obveznik u obnašanju dužnosti općinskog načelnika Općine Primošten nije povrijedio odredbe tada važećeg Zakona o sprječavanju sukoba interesa („Narodne novine“ broj 26/11., 12/12., 126/12., 48/13., 57/15. i 98/19., u daljnjem tekstu: ZSSI/11), jer je u postupku prilikom reguliranja pravnog odnosa između Općine Primošten i trgovačkog društva PRIMA CENTAR d.o.o. (pitanje restitucije nekretnina oduzetih prilikom rekonstrukcije Zagrebačke ulice u Primoštenu) poduzeo odgovarajuće radnje da otkloni mogući sukob interesa, time što se izuzeo od sudjelovanja i postupanja u predmetima i postupcima s istim trgovačkim društvom. Iznosi kako je Povjerenstvo u ovoj Odluci utvrdilo da ovakvo postupanje predstavlja primjer pravilnog i dobrog upravljanja situacijom sukoba interesa od strane obveznika u cilju njegova izbjegavanja.

Obveznik iznosi da je odlukom o izuzimanju Jerko Prgin, tadašnji zamjenik općinskog načelnika Općine Primošten, bio ovlašten za zastupanje Općine Primošten u svim predmetima i postupcima pred nadležnim tijelima koji se odnose na društvo PRIMA CENTAR d.o.o. te da je ujedno bio ovlašten za poduzimanje svih potrebnih radnji i donošenja svih odluka u okviru nadležnosti općinskog načelnika, a koji se tiču društva PRIMA CENTAR d.o.o. Naglašava da je sada situacija drugačija te da nije u mogućnosti postupiti na identičan način, s obzirom da je izabran na lokalnim izborima u svibnju 2021. temeljem Zakona o lokalnim izborima ("Narodne novine", broj 144/12., 121/16., 98/19., 42/20., 144/20. i 37/21.) i Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13., 137/1.5, 123/17., 98/19. i 144/20.), kojima je propisano da općinski načelnik (i gradonačelnik grada) koji ima manje od 35.000 stanovnika više nema zamjenika koji se bira zajedno s njima, osim gradonačelnika gradova sjedišta županija, zbog

čega u Općini Primošten ne postoji zamjenik općinskog načelnika koji bi mogao umjesto općinskog načelnika preuzeti zastupanje Općine i njezinih interesa pred nadležnim tijelima, u situaciji kada se općinski načelnik nalazi pred potencijalnom mogućnošću postojanja sukoba interesa.

Navodi da izmjene navedenih Zakona predviđaju da će predstavničko tijelo, ukoliko za vrijeme trajanja mandata općinskog načelnika i gradonačelnika koji nemaju zamjenika nastupe okolnosti zbog kojih je općinski načelnik, odnosno gradonačelnik onemogućen obavljati svoju dužnost zbog duže odsutnosti ili drugih razloga spriječenosti, imenovati privremenog zamjenika općinskog načelnika, odnosno gradonačelnika iz reda svojih članova te da je isti ovlašten obavljati samo redovne i nužne poslove kako bi se osiguralo nesmetano funkcioniranje općine, odnosno grada. Obveznik napominje da ovlast privremenog zamjenika za zamjenjivanje općinskog načelnika, odnosno gradonačelnika prestaje danom nastavljanja obavljanja dužnosti općinskog načelnika, odnosno gradonačelnika po prestanku razloga zbog kojih je bio onemogućen u obavljanju svoje dužnosti, odnosno danom stupanja na snagu rješenja o imenovanju povjerenika Vlade Republike Hrvatske.

Navodi da je s tim u vezi predstavničko tijelo Općine Primošten na svojoj 2. sjednici održanoj dana 09. rujna 2021. godine donijelo Odluku o imenovanju privremene zamjenice načelnika Općine Primošten u slučaju duže spriječenosti u obnašanju dužnosti načelnika, KLASA: 119-01/21-01/07, URBROJ: 2182/02-01-21-1 od dana 09. rujna 2021. godine, te da je istom Ivana Huljev, članica Općinskog vijeća, imenovana privremenom zamjenicom, čiji će se "mandat" aktivirati u slučaju potrebe, odnosno duže spriječenosti općinskog načelnika u obavljanju dužnosti općinskog načelnika. Navedena Odluka priložena je zahtjevu za mišljenje.

Obveznik iznosi kako predmetni institut privremenog zamjenika nije identičan institutu zamjenika općinskog načelnika, koji sada u Općini Primošten niti ne postoji, stoga se nameće pitanje je li privremeni zamjenik općinskog načelnika osoba koja bi u situacijama eventualnog postojanja sukoba interesa bila ovlaštena zastupati interese Općine Primošten, a ukoliko nije, tko je osoba koja može zastupati interese Općine Primošten, sklapati pravne poslove između Općine i predmetnog trgovačkog društva u kojemu njegova kćer ima udio od 81,25% u vlasništvu, te ujedno obavlja funkciju članice Uprave.

Zaključno iznosi kako traži mišljenje Povjerenstva kako bi se i nadalje ispunjavale zakonska i moralna obveza obveznika vezano za obranu i zaštitu interesa Općine Primošten, odnosno kako se obveznik ne bi doveo u situaciju potencijalnog sukoba interesa, s obzirom da se očito radi o situaciji postojanja privatnog interesa povezane osobe dužnosnika koja bi mogla utjecati na njegovu nepristranost, te navodi da će se predmetni zahtjev za davanje mišljenja dostaviti i nadležnom Općinskom državnom odvjetništvu, kako bi ovo državno tijelo bilo upoznato sa činjenicom da je obveznik u cilju zakonitog i transparentnog postupanja na javnoj dužnosti zatražio mišljenje Povjerenstva te kako bi isto dalo svoje mišljenje o predmetnoj situaciji.

Člankom 2. stavkom 2. ZSSI/21-a propisano je da u obnašanju javne dužnosti obveznici ne smiju svoj privatni interes stavljati ispred javnog interesa. Stavkom 2. istog članka Zakona propisano je da sukob interesa postoji kada su privatni interesi obveznika u suprotnosti s javnim interesom, a posebice kada privatni interes obveznika može utjecati na njegovu nepristranost u obavljanju javne dužnosti (potencijalni sukob interesa), te kada je privatni interes obveznika utjecao ili se osnovano može smatrati da je utjecao na njegovu nepristranost u obavljanju javne dužnosti (stvarni sukob interesa).

Sukladno članku 5. stavku 1. točka 3. ZSSI/21-a član obitelji obveznika je bračni ili izvanbračni drug obveznika, životni partner i neformalni životni partner, njegovi srodnici po krvi u uspravnoj lozi, braća i sestre obveznika te posvojitelj odnosno posvojenik obveznika. Prema odredbi članka 5. stavka 1. točke 6. ZSSI/21-a povezane osobe su članovi obitelji obveznika te ostale osobe koje se prema drugim osnovama i okolnostima opravdano mogu smatrati interesno povezanim s obveznikom.

Sukladno članku 5. stavku 1. točki 5. ZSSI/21-a poslovni subjekti su trgovačka društva.

Člankom 9. stavkom 1. ZSSI/21-a propisano je da obveznik dužan, ako se pojave okolnosti koje se mogu definirati kao potencijalni sukob interesa, deklarirati ga na odgovarajući način i razriješiti tako da zaštiti javni interes, dok će se prema stavku 2. istog članka obveznik izuzeti od donošenja odluka odnosno sudjelovanja u donošenju odluka i sklapanju ugovora koji utječu na njegov vlastiti poslovni interes ili poslovni interesa s njim povezanih osoba, ako nije drukčije propisano zakonom.

Člankom 21. stavkom 1. ZSSI/21-a propisano je da je obveznik dužan, kada tijelo u kojem obveznik obnaša javnu dužnost stupa u poslovni odnos s poslovnim subjektom u kojem član obitelji obveznika ima 5 % ili više udjela u vlasništvu, o tome pravodobno obavijestiti Povjerenstvo. Stavkom 2. istog članka Zakona propisano je da će Povjerenstvo u roku od 15 dana od dana zaprimanja obavijesti izraditi mišljenje zajedno s uputama o načinu postupanja obveznika i tijela u kojem obveznik obnaša javnu dužnost u cilju izbjegavanja sukoba interesa obveznika i osiguranja postupanja u skladu s tim Zakonom.

Iz sadržaja zahtjeva za mišljenje proizlazi da će Općina Primošten u budućnosti stupati u poslovne odnose s trgovačkom društvom PRIMA CENTAR d.o.o. u kojem njegova kći, član obitelji iz članka 5. stavka 1. točke 3. ZSSI/21-a, ima 81,25% udjela u vlasništvu (temeljnem kapitalu), te da su među njima regulirana prava i obveze koje proizlaze iz pravnog odnosa restitucije nekretnina oduzetih prilikom rekonstrukcije Zagrebačke ulice u Primoštenu, u pogledu kojeg je Povjerenstvo vodilo postupak u kojem je utvrđeno da nije došlo do povrede odredbi ZSSI/11-a.

Kada bi obveznik prilikom izvršavanja ovlasti općinskog načelnika Općine Primošten bio u prilici odlučivati o nastanku poslovnog odnosa Općine Primošten s navedenim trgovačkim društvom, našao bi se u situaciji potencijalnog sukoba interesa, kojim bi dio dužan pravilno upravljati kako bi spriječio nastanak stvarnog sukoba interesa, jer bi njegov privatni

interes koji proizlazi iz obiteljske povezanosti s vlasnicom poslovnog subjekta utjecao na njegovu nepristranost u obnašanju javne dužnosti.

Navedenu je situaciju obveznik pravodobno prepoznao kao dvojbenu sa aspekta zaštite javnog interesa kojeg je u svim situacijama uvijek dužan prvenstveno štititi, te je i prije nastanka konkretnog poslovnog odnosa zatražio mišljenje Povjerenstva kako bi osigurao postupanje u skladu s odredbama ZSSI/21-a.

Međutim, s obzirom da njegova kći prema navodima samog obveznika ima više od 5% udjela u vlasništvu navedenog trgovačkog društva (81,25% udjela u njezinu vlasništvu) ukazuje se obvezniku da ga obvezuje odredba članka 21. stavka 1. ZSSI/21-a prema kojoj je prilikom nastanka svakog pojedinačnog poslovnog odnosa Općine Primošten s trgovačkom društvom PRIMA CENTAR d.o.o. dužan o tome pravodobno obavijestiti Povjerenstvo, koje će u svakom takvom slučaju u roku od 15 dana od dana zaprimanja obavijesti izraditi mišljenje zajedno s uputama o načinu postupanja obveznika i tijela u kojem obveznik obnaša javnu dužnost u cilju izbjegavanja sukoba interesa obveznika. Propust obavještanja Povjerenstva ima za posljednicu ništetnost pravnog posla.

S obzirom da Povjerenstvo prilikom izrade mišljenje za postupanje temeljem odredbe članka 21. stavka 1. ZSSI/21-a upućuje obveznike da u situaciji nastanka poslovnog odnosa tijela javne vlasti u kojem obnašaju dužnost s poslovnim subjektom u kojem je imatelj poslovnih udjela član njihove obitelji nakon izuzimanja delegiraju svoje ovlasti na drugu osobu, kao i da nakon donošenja Zakona o izmjenama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi u većem broju jedinica lokalne samouprave općinski načelnici više nemaju zamjenike na koje bi u pojedinim konkretnim situacijama mogli prenijeli ovlasti za postupanje, postavlja se i načelno pitanje na koga općinski načelnici koji nemaju svoje zamjenike, što je slučaj i u Općini Primošten, u cilju izbjegavanja sukoba interesa mogu prenijeti svoje ovlasti.

Na traženje Povjerenstva, Ministarstvo pravosuđa i uprave je dopisom KLASA: 023-01/21-01/379, URBROJ: 514-07-02-02/02-21-02 od 14. rujna 2021. dostavilo svoje tumačenje u kojem se navodi da je u jedinicama lokalne samouprave u kojima gradonačelnici i općinski načelnici nemaju zamjenika koji je s njima izabran i na kojeg bi se mogle prenijeti pojedine ovlasti, u cilju izbjegavanja sukoba interesa predmetnu situaciju moguće premostiti na način da gradonačelnik i općinski načelnik prenesu pojedinu ovlast u konkretnom slučaju na pročelnika ili drugog službenika jedinice, uz suglasnost osobe na koju se ovlast prenosi.

Slijedom svega navedenog, Povjerenstvo je dalo mišljenje kao što je navedeno u izreci ovog akta.


PREDSJEDNICA POVJERENSTVA

Nataša Novaković, dipl. iur.

**Dostaviti:**

1. Obveznik Stipe Petrina, elektroničkom dostavom
2. Objava na internetskoj stranici Povjerenstva
3. Pismohrana



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA  
 OPĆINA PRIMOŠTEN  
NAČELNIK

KLASA: 008-02/23-01/01  
URBROJ: 2182-2-02-23-2  
Primošten, 01. lipnja 2023. godine

POVJERENSTVO ZA ODLUČIVANJE  
O SUKOBU INTERESA  
Ulica kneza Mislava 5  
10 000 Zagreb

**PREDMET:** zahtjev za davanje mišljenja/odobrenja za poduzimanje radnji, *traži se*

Poštovani,

Općina Primošten, zastupana po općinskom načelniku Stipe Petrina, uputila je naslovnom tijelu dopis/zahtjev za davanje mišljenja sukladno čl. 21. Zakona o sprječavanju sukoba interesa ("Narodne novine", broj 143/21), u kojem zahtjevu je detaljno opisala potencijalnu situaciju sukoba interesa prilikom stupanja Općine Primošten u stvarnopravne odnosno obveznopravne odnose sa društvom Prima centar d.o.o., a u kojem društvu kćer obveznika ima više od 5% udjela u vlasništvu (temeljnem kapitalu) navedenog društva, slijedom čega se postavilo legitimno pitanje zastupanja Općine Primošten prilikom stupanja u odnos sa navedenim društvom.

Na svojoj 199. sjednici održanoj dana 13. siječnja 2023. godine, Povjerenstvo za odlučivanje o sukobu interesa donijelo je mišljenje, broj 711-I-184-M-4/23-02-17, u kojem mišljenju je obvezalo obveznika – općinskog načelnika Općine Primošten da prilikom nastanka svakog pojedinačnog poslovnog odnosa Općine Primošten sa trgovačkim društvom PRIMA CENTAR d.o.o. (u kojemu kćer dužnosnika ima više od 5% udjela u vlasništvu – temeljnem kapitalu) pravodobno obavijesti Povjerenstvo (sukladno čl. 21 st. 1 ZSSI), koje će u svakom takvom slučaju u roku od 15 dana od dana zaprimanja obavijesti izraditi mišljenje zajedno s uputama o načinu postupanja obveznika i tijela u kojem obveznik obnaša javnu dužnost u cilju izbjegavanja sukoba interesa.

Nadalje, u posljednjem danom mišljenju, temeljem upita obveznika, Povjerenstvo je temeljem tumačenja Ministarstva pravosuđa i uprave od dana 14. rujna 2021. godine, istaknulo kako općinski načelnici koji u jedinicama lokalne samouprave nemaju zamjenika koji bi s njima bio izabran na lokalnim izborima mogu – ukoliko se isti s time usuglase - ovlast za postupanje u konkretnom slučaju prenijeti na pročelnika ili drugog službenika lokalne jedinice.

Napominje se Povjerenstvu kako je tematika restitucije nekretnina između Općine Primošten i društva Prima centar d.o.o. već bila predmet razmatranja povjerenstva te kako je Povjerenstvo Odlukom broj: 711-I-775-P-429-18/20-23-11 od dana 22. svibnja 2020. godine utvrdilo kako dužnosnik Stipe Petrina nije bio u povredi ZSSI-a obzirom da isti nije poduzimao radnje povodom reguliranja odnosa između Općine Primošten i Prima centra d.o.o., a kojem spisu prileže i prateća dokumentacija bitna i odlučna za rješavanje problematike koja predstoji, stoga se predlaže Povjerenstvu da obavi uvid i u navedeni spis radi jasnijeg i točnijeg shvaćanja situacije.

Ovim dopisom Općina Primošten, zastupana po općinskom načelniku Stipi Petrini, obavještava nadležno tijelo kako je uz suglasnost pročelnika Jedinственог управног одјела Općine Primošten Grge Soža istoga **opunomoćila radi poduzimanja radnji koje bi da su poduzete od strane općinskog načelnika eventualno predstavljale potencijalni sukob interesa, a koja punomoć Vam se dostavlja u prilogu ovog dopisa na uvid radi transparentnosti postupanja.**

**DOKAZ:**

*- punomoć pročelniku Jedinственог управног одјела Općine Primošten*

Jednako, tako ovim dopisom predstavljaju se Povjerenstvu radnje koje bi Općina Primošten poduzela u svrhu reguliranja međusobnih odnosa sa društvom Prima centar d.o.o., kako bi isto tijelo sukladno izdanom mišljenju od dana 13. siječnja 2023. godine, pravovremeno izradilo novo mišljenje zajedno sa uputama o načinu postupanja obveznika i tijela u kojem obveznik obnaša javnu dužnost u cilju izbjegavanja sukoba interesa, odnosno kako bi Povjerenstvo sukladno zakonu predložilo obvezniku radnje odnosno načine na koji isti mora/može postupiti, a da iste radnje ne budu u suprotnosti sa ZSSI.

Naime, Općina Primošten, prilikom rekonstrukcije uređenja Zagrebačke ulice u Primoštenu sa nogostupom, oduzela je društvu Prima centar d.o.o. određene dijelove nekretnina u ukupnoj površini od **865 m<sup>2</sup>** (sukladno geodetskoj situaciji Geodezije Šibenik d.o.o. od dana 23. siječnja 2006. godine), za koju oduzetu površinu se obvezala društvu Prima centar d.o.o. ponuditi u zamjenu katastarske čestice u svome vlasništvu, koje se nalaze na istoj lokaciji kao i kompleks nekretnina Prima centra d.o.o. odnosno one koje u naravi predstavljaju parkiralište. Procijenjena vrijednost nekretnina na predmetnom području tada je iznosila 253,26 EUR-a/m<sup>2</sup> (procjena izvršena od strane A.B. Inženjering d.o.o. Šibenik, poduzeće za procjenu i promet nekretnina, građevinski inženjering i trgovinu, a vidljiva je i iz nalaza ovlaštene revizorske tvrtke Šibenik revicon d.o.o., koja se dostavlja u prilogu).

**DOKAZ:**

*- nalaz ovlaštene revizorske tvrtke Šibenik revicon d.o.o.*

Ugovorom o zamjeni nekretnina, sklopljenim između Općine Primošten i društva Prima centar d.o.o., Općina Primošten već je ustupila društvu Prima centar d.o.o. katastarske čestice na području parkirališta, u njezinu isključivom vlasništvu (kat. čest. 684/1, 679/4, 667, 663/3, 663/5), i to u ukupnoj površini od 262 m<sup>2</sup>.

Kako je, sukladno izrađenoj procjeni, ukupan dug Općine Primošten prema društvu Prima centar d.o.o. iznosio 152.715,78 EUR-a, te s obzirom da je Općina Primošten svojedobno u trgovačkom društvu Prima centar d.o.o. imala poslovni udjel koji je iznosio 5%, vrijednost poslovnog udjela je sukladno nalazu izrađenom od strane ovlaštene revizorske tvrtke Šibenski revicon d.o.o. procijenjena na 40.407,37 EUR-a (304.325,00 kuna), te je Općina svoj 5%-tni udjel, na zahtjev Prima centra d.o.o. i ustupila navedenom društvu te time ispunila dio obveze prema Prima centru d.o.o. (na 25. sjednici Općinskog vijeća Općine Primošten održanoj dana 10. ožujka 2017. godine, prezentirano je Općinskom vijeću Općine Primošten "Izješće o procjembenom elaboratu o vrijednosti 5% udjela Općine Primošten", koje je u konačnici i usvojeno/prihvaćeno i temeljem čega se i pristupilo reguliranju odnosa). Navedenim prijenosom udjela od 5%, dugovanje Općine Primošten prema Prima



centru d.o.o. od početnih 152.715,78 EUR-a, konačno iznosi 112,308,41 EUR-a (računajući po procjeni koja je svojevremeno izrađena i sukladno kojoj se vršio prijeboj).

**DOKAZ:**

- *Zaključak o prihvaćanju izvješća o Procjembenom elaboratu o vrijednosti 5% udjela Općine Primošten za potrebe definiranja međusobnih odnosa Općine Primošten i Prima centra d.o.o.*

- *Analiza indikativne procjene vrijednosti 100% kapitala tvrtke Prima centar d.o.o. na dan 31. prosinca 2016. godine – konačna procjena vrijednosti, izrađena od strane Šibenski revicon d.o.o., od dana 30. siječnja 2017. godine*

Preračunavanjem vrijednosti navedenog udjela od 5% u m<sup>2</sup>, proizlazi kako je ustupanjem spomenutog poslovnog udjela, Općina Primošten ustupila društvu Prima centar d.o.o. površinu od 159 m<sup>2</sup>, koju površinu je potrebno odbiti od ukupno oduzete površine nekretnina potrebne za rekonstrukciju Zagrebačke ulice sa nogostupom.

Slijedom navedenog, proizlazi kako je od početnog dugovanja od ukupno 865 m<sup>2</sup> oduzetih na ime rekonstrukcije Zagrebačke ulice u Primoštenu, Općina Primošten ustupanjem kako procijenjenog poslovnog udjela od 5% - koji preračunat iznosi 159 m<sup>2</sup> i temeljem sklopljenog Ugovora o zamjeni nekretnina kojim se društvu Prima centar d.o.o. vratilo još 262 m<sup>2</sup> – ostala dužna društvu Prima centar d.o.o. prenijeti još ukupno 444 m<sup>2</sup>, što joj je cilj i učiniti sukladno uputama Povjerenstva, a sve kako bi konačno razriješla obveze koje ima prema navedenom društvu.

Obzirom da Općina Primošten jeste posjednica i zemljišnoknjižna vlasnica nekretnina koje se nalaze na području parkirališta kojim gospodari društvo Prima centar d.o.o., a koje nekretnine je stekla pravomoćnim sudskim presudama i na iste se propisno uknjižila (a za još neke nekretnine se vode sudski postupci utvrđenja vlasništva i očekuje se uspjeh u navedenim postupcima u korist Općine Primošten), ista je voljna u cilju razrješenja međusobnih odnosa navedene nekretnine predati u vlasništvo navedenom društvu. Konkretno, za kat. čest. 995/1, 976, 712, 978/1, 19666/10, 19667/3, sve K.O. Primošten, koje su položene na prostoru parkirališta, Općina Primošten je knjižna vlasnica te bi iste u odgovarajućim površinama ustupila društvu Prima centar d.o.o., u svrhu prijeboja preostalog dugovanja od 444 m<sup>2</sup>, radi čega se obraća povjerenstvu da isto izradi obvezne upute u cilju realizacije navedenoga. Osim navedenih, Općina će biti knjižna vlasnica i drugih čestica na prostoru parkirališta, no potrebno će biti izraditi geodetsku izmjeru kako bi se točno i nedvojbeno izmjerila površina koju je oduzela cesta, odnosno kako bi se točno i nedvojbeno utvrdila površina koja će biti predmet pravnog posla između Općine Primošten i Prima centra d.o.o., obzirom da se radi o česticama koje nisu u cijelosti dio parkirališta, već očito ulaze u javnu površinu.

Naime, kako je realno da će površina nekretnina u vlasništvu Općine, koju je Općina dužna (sukladno Sporazumu o udruživanju sredstava radi izgradnje turističko poslovnog objekta u Primoštenu od dana 14. listopada 2002. godine i potpisane Promemorije od dana 30. kolovoza 2002. godine), unijeti u zajedničku investiciju biti veća od dužnih 444 m<sup>2</sup>, postavlja se legitimno pitanje za povjerenstvo:

a) kojim i kakvim Ugovorom regulirati prijenos dužnih 444 m<sup>2</sup> iz vlasništva Općine Primošten u vlasništvo Prima centra d.o.o., te da li je pročelnik temeljem punomoći ovlašten potpisivati takav Ugovor?

b) kako će površina u vlasništvu Općine Primošten biti veća, a istu je Općina dužna sukladno gore spomenutim aktima (*Sporazum o udruživanju sredstava radi izgradnje turističko poslovnog objekta u Primoštenu i Promemorija*) ustupiti Prima centru d.o.o., postavlja se pitanje da li će se ista površina prodati Prima centru d.o.o. ili će Općina Primošten (opet) sukladno ustupljenoj površini dobiti određeni poslovni udio u Prima centru d.o.o. i ući u strukturu navedenog društva? Da li vezano za navedeni upit Općina Primošten i Prima centar d.o.o. mogu zakonito regulirati navedeni odnos slobodnom voljom, na korist objiju strana, odnosno na način da dogovorno izaberu način kojim će regulirati svoj za sada nerazriješeni odnos?

c) ukoliko je Povjerenstvo mišljenja da je Općina Primošten dužna prodati Prima centru d.o.o. površinu po određenoj cijeni, a koju površinu je Općina svakako dužna ustupiti sukladno slovu

*Sporazuma o udruživanju sredstava radi izgradnje turističko poslovnog objekta u Primoštenu, postavlja se legitimno pitanje – kojoj cijeni?, odnosno da li je potrebno izvršiti (novu) procjenu vrijednosti nekretnina te sukladno procjeni regulirati kupoprodajni odnos ili pak sukladno starijoj procjeni (odnosno po cijeni koja je važila na dan 31.12.2016. godine i temeljem koje je izvršena analiza društva) i koja je navedena u dokumentaciji, a koja cijena iznosi već spomenutih i dokazanih 253,26 EUR/m2?*

**DOKAZ:**

- *Sporazum o udruživanju sredstava radi izgradnje turističko poslovnog objekta u Primoštenu*
- *Promemorija*

Također, traži se od Povjerenstva da pregleda i protumači gore dostavljeni *Sporazum o udruživanju sredstava radi izgradnje turističko poslovnog objekta u Primoštenu*, konkretno čl. 3 istoga, kako prilikom regulacije odnosa Općine Primošten i Prima centra d.o.o. ne bi bilo nikakve manjkavosti niti pogreške radi eventualno neispravnog tumačenja. Obzirom da Općina Primošten jeste vlasnica zemljišta na prostoru parkirališta, te posjeduje i vlasnica je potrebnih 1000 m2 spomenutih u Sporazumu, smatra li Povjerenstvo da je istih 1000 m2 već isplaćeno Općini Primošten time što je Općina svojevremeno postala vlasnica poslovnog udjela od 5% (koji dio je naknadno procijenjen i za isti iznos je smanjen dug Općine prema Prima centru d.o.o., s time da je Općina izašla iz strukture društva) ili je pak tumačenje Povjerenstva da se navedenih 1000 m2 zemljišta tek treba prenijeti Investitoru – Prima centru d.o.o.?

Konačno, predmetni zahtjev za davanje mišljenja dostaviti će se i nadležnom Općinskom državnom odvjetništvu, kako bi isto tijelo bilo upoznato sa činjenicom da je dužnosnik Stipe Petrina u cilju zakonitog i transparentnog postupanja na javnoj dužnosti, zatražio mišljenje Povjerenstva te kako bi isto tijelo eventualno dalo i svoje mišljenje o predmetnoj situaciji ili pak upozorilo na eventualne nezakonitosti.


U slučaju potrebe za eventualnim dodatnim informacijama, podacima, dodatnim tumačenjima, dostave dodatne dokumentacije, stojim Povjerenstvu svakodobno na raspolaganju.



**PRILOG:**

- *punomoć pročelniku Jedinственог upravnog odjela Općine Primošten*
- *Analiza indikativne procjene vrijednosti 100% kapitala tvrtke Prima centar d.o.o. na dan 31. prosinca 2016. godine – konačna procjena vrijednosti, izrađena od strane Šibenski revicon d.o.o., od dana 30. siječnja 2017. godine*
- *Analiza indikativne procjene vrijednosti 100% kapitala tvrtke Prima centar d.o.o. na dan 31. prosinca 2021. godine – konačna procjena vrijednosti, izrađena od strane Šibenski revicon d.o.o., od dana 04. ožujka 2022. godine*
- *Zaključak o prihvaćanju izvješća o Procjembenom elaboratu o vrijednosti 5% udjela Općine Primošten za potrebe definiranja međusobnih odnosa Općine Primošten i Prima centra d.o.o.*
- *Sporazum o udruživanju sredstava radi izgradnje turističko poslovnog objekta u Primoštenu*
- *Promemorija*



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA  
 OPĆINA PRIMOŠTEN  
NAČELNIK

KLASA: 024-04/23-01/08  
URBROJ: 2182-2-02-23-1  
Primošten, 01. lipnja 2023. godine

## PUNOMOĆ

Predmetnom punomoći, a temeljem pristanka i suglasnosti, ovlašćuje se Grgo Soža, mag. iur., pročelnik Jedinственog upravnog odjela Općine Primošten, da u ime i za račun Općine Primošten, a radi zaštite i ostvarenja svih na zakonu osnovanih prava i interesa davatelja punomoći, poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva, i to u postupku reguliranja međusobnih odnosa između Općine Primošten i društva Prima centar d.o.o., koji odnosi se tiču stvarnopravnih odnosno obveznopravnih obveza Općine Primošten prema navedenom društvu.

Predmetnom punomoći davatelj punomoći ovlašćuje punomoćnika - pročelnika Jedinственog upravnog odjela da poduzima sve pravne radnje koje proizlaze ili će proizaći iz međusobnog odnosa Općine Primošten i društva Prima centar d.o.o.

Ova punomoć vrijedi do opoziva i dostaviti će se Povjerenstvu za odlučivanje o sukobu interesa.

OPĆINA PRIMOŠTEN  
OPĆINSKI NAČELNIK  
Stipe Petrina



- Element projekta 4. Promocija i vidljivost,
  - Element projekta 5. Provedba projekta,
  - Element projekta 6. Promidžba i vidljivost.
- te osigurati zadovoljenje uvjeta trajnosti i održivosti Projekta.

3. Općinsko vijeće Općine Primošten ovlašćuje načelnika Općine Primošten da za potrebe kompletiranja prijave na natječaj u ime Općine Primošten da Izjavu temeljem ove Odluke Općinskog vijeća te prethodne Odluke o prihvaćanju prijedloga Sportskog društva Lignja o pravu građenja Sportske lučice Porata u Primoštenu, Klasa: 934-04/17-03/01; Ur.broj: 2182/02-02-17-1/1 i Odluke o suglasnosti na provedbu ulaganja i prijavu na natječaj projekta u sklopu zahvata u prostoru izgradnje Športske luke Porat u Primoštenu, Klasa: 934-04/17-03/01; Ur.broj: 2182/02-02-17-2, obje od dana 27. siječnja 2017. godine i objavljene u „Službenom vjesniku Općine Primošten“, broj 1/17, kao i da sklopi posebne Ugovore kojim će se regulirati međusobni odnosi Općine Primošten i Sportskog društva Lignja te potrebni ugovori vezani uz predmetni Projekt.

4. Izjava iz točke 3. ove Odluke sastavni je njen dio i kao takav nalazi se u prilogu iste.

5. Odluka stupa na snagu danom donošenja a objavit će se u „Službenom vjesniku Općine Primošten“.

Klasa: 934-04/17-01/01  
Ur.broj: 2182/02-01-17-3  
Primošten, 10. ožujka 2017.

OPĆINSKO VIJEĆE  
OPĆINE PRIMOŠTEN

PREDSJEDNIK  
Vinko Bolanča, v. r.

## 29

Na temelju članka 35. 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 – proć. teksti 137/15 – Ispr.) i članka 33. Statuta Općine Primošten („Službeni vjesnik Općine Primošten“, broj 3/13 i 5/13), Općinsko vijeće Općine Primošten, na 25. sjednici, od dana 10. ožujka 2017. godine, donosi

### ZAKLJUČAK

o prihvaćanju Izvješća o Procjenbenom elaboratu o vrijednosti 5% udjela Općine Primošten za potrebe definiranja međusobnih odnosa Općine Primošten i PRIMA CENTAR d.o.o.

1. Općinsko vijeće Općine Primošten nastavno na svoje prethodne odluke izuzev Odluke o prodaji nekretnina označenih kao čest. zem. 663/3 i 663/5 obje k.o. Primošten („Službeni vjesnik općine Primošten“ broj 1/17) donosi Zaključak o prihvaćanju Izvješća o Procjenbenom elaboratu o vrijednosti 5% udjela Općine Primošten za potrebe definiranja međusobnih odnosa Općine Primošten i PRIMA CENTAR d.o.o, Klasa: 940-02/17-03/02; Urbroj: 2182/02-02-17-1/2, od dana 10. ožujka 2017. godine.

2. Općinsko vijeće Općine Primošten zauzima načelan stav da je dostatan Procjenbeni elaborat o vrijednosti 5% udjela Općine Primošten te da nije potrebna izrade druge na trošak Općine Primošten.

3. Za potrebe definiranja međusobnih odnosa Općine Primošten i PRIMA CENTAR d.o.o. Općinsko vijeće Općine Primošten prihvaća procjenu vrijednosti 5% udjela Općine Primošten.

4. Sastavni dio ovog Zaključka je Izvješće o Procjenbenom elaboratu o vrijednosti 5% udjela Općine Primošten /pohranjen u pravnoj službi JUO /odnosno službeni podatak o iznosu 5%, za potrebe definiranja međusobnih odnosa Općine Primošten i PRIMA CENTAR d.o.o i kao takvi nalaze se u prilogu istog.

5. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenom vjesniku Općine Primošten“.

KLASA: 380-01/17-02/1  
UR.BROJ: 2182/02-01-17-2  
Primošten, 10. ožujka 2017.

OPĆINSKO VIJEĆE  
OPĆINE PRIMOŠTEN

PREDSJEDNIK  
Vinko Bolanča, v. r.

## 30

Na temelju članka 35. 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 – proć. teksti 137/15 – Ispr.), članka 8. stavka 1. točke 3. Odluke o stjecanju i raspolaganju u upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Primošten („Službeni vjesnik Općine Primošten“, broj 7/13 i 5/14) i članka 33. Statuta Općine Primošten („Službeni vjesnik Općine Primošten“, broj 3/13 i 5/13), Općinsko vijeće Općine Primošten, na 25. sjednici, od dana 10. ožujka 2017. godine, donosi



# Analiza indikativne procjene vrijednosti 100% kapitala tvrtke PRIMA CENTAR d.o.o. na 31. prosina 2021. Konačna procjena vrijednosti

04 ožujka 2022.  
Stogo osobno i povjerljivo

Konačna procjena vrijednosti je pripremljena na temelju ograničenja opisanih u Opsegu posla na str. 8. Ovaj dokument se može dobiti u elektroničkom, kao i u tiskanom obliku odnosno kopije i verzije ovog dokumenta mogu postojati na različitim medijima.

Gospođa Bernarda Matošić, direktor  
PRIMA CENTAR d.o.o., OIB 89914273545  
Meštrovića Ivana 11  
22 202 Primošten  
04. ožujka 2022.

Poštovana gospodo,

Svrha ove prezentacije je predstaviti našu Analizu procjene vrijednosti 100% kapitala PRIMA CENTAR d.o.o. („Tvrka“) na 31 prosinca 2021.

Kako smo razumjeli, našu procjenu vrijednosti će koristiti Vlasnici udjela za strategijsku odluku o potencijalnoj prodaji udjela. Naš rad se neće koristiti za druge svrhe ili distribuirati trećim stranama (osim po zakonu) bez znanja i pismenog odobrenja Šibenskog Revicona. Slažete se da nećete koristiti naše ime ili naš rad, u cijelosti ili dijelovima, u bilo kojem dokumentu koji ćete distribuirati trećim osobama bez prethodnog pismenog odobrenja od strane Šibenskog Revicona.

Nadalle, rezultat naše procjene ne predstavlja mišljenje i ne daje investicijski savjet i ne smije biti tako interpretiran. Naši zaključci ne služe kao zamjena za due diligence.

Ova prezentacija ne uključuje sve elemente ili analize koje potpuna procjena vrijednosti treba uključivati. Za korištenje ili oslanjanje na ovu prezentaciju od strane trećih strana i za bilo koju odluku temeljenu na njoj je odgovorna osoba koja je koristi, Šibenski Revicon ne preuzima odgovornost za štete, ukoliko do njih dođe, ako su one rezultat korištenja ove procjene.

Također, za događaje koje slijede nakon izdavanja naše procjene ne izražavamo mišljenje i ne preuzimamo nikakvu odgovornost za to kakav bi utjecaj ti događaji mogli imati na vrijednost tvrtke.

Ova prezentacija nije namijenjena za daljnju distribuciju ili daljnju objavu i ne smije se koristiti, čak ni u skraćenom obliku, za druge svrhe osim onih navedenih u ovom dokumentu bez znanja i pismene suglasnosti Šibenskog Revicona. Kako bi mogli primiti kopiju ove prezentacije treće strane trebaju potpisati HOLD-HARMLESS letter (pismo o „bezazlenosti, bezopasnosti“). Stoviše kao izdavač ove prezentacije Šibenski Revicon ne preuzima nikakvu odgovornost, kao ni odgovornost za gubitke uzrokovane od strane Uprave, vlasnika društva ili trećih strana.

Treba biti jasno da se stvarna cijena plaćena za posao koji uključuje stranku može razlikovati zbog različitih faktora poput: motiviranosti stranke, vještine pregovaranja stranke, strukture posla (npr. financijska struktura, prolaz kroz kontrole) ili drugih faktora koji su jedinstveni za taj posao.

Također, za događaje koje slijede nakon izdavanja naše procjene ne izražavamo mišljenje i ne preuzimamo nikakvu odgovornost za to kakav bi utjecaj ti događaji mogli imati na vrijednost tvrtke



Procijenili smo tvrtku pod pretpostavkom neograničenog nastavka poslovanja. Ova pretpostavka podrazumijeva da:

- (1) Uprava tvrtke će implementirati perspektivne financijske operativne strategije koje će maksimizirati vrijednost društva.
  - (2) Nema nesigurnosti što se tiče budućih događaja koje bi dovele u pitanje temeljnu pretpostavku o neograničenom nastavku poslovanja.
- Budući da se procjena temelji na 100% vlasništva u kapitalu društva, predstavlja vrijednost kontrolnog udjela. Pojam „kontrolni udjel“ se definira kao kontrolni udjel u poduzeću gdje su prisutni svi elementi kontrole. Ovi elementi kontrole uključuju: odabir Uprave i naknade Upravi, postavljanje politike dividendi i kontrolu budućeg smjera poslovanja. Vrijednost manjinskog udjela, kao što je uobičajeno treba biti manja od kontrolnog udjela.

## Ograničenja

Morate imate na umu da je naša analiza ograničena zbog sljedećih razloga:

1. Prikazani financijski izvještaji sastavljeni su na osnovu bilance za koju nije izvršena revizija imovine i obveza. Obavljena je provjera dugotrajne materijalne imovine, primijenih zajmova i kredita koje su najznačajnije stavke u bilanci tvrtke.
  2. Uprava nam je omogućila financijske projekcije koje su prilagođene od naše strane, ako smo to smatrali potrebnim.
  3. Dostupnost financijskih i drugih podataka o usporedivim tvrtkama koji se koriste u tržišnim pristupu je ograničena.
- Tijekom naše analize, tvrtka nam je omogućavala financijske i operativne izvještaje koji su obuhvaćeni ovom prezentacijom.

Pouzdati smo se na njezine podatke poslovanja i pretpostavljamo da su ispravno pripremljeni na razumljivoj osnovi. Koristili smo različite javno dostupne podatke. Oslonili smo se na te podatke bez neovisne verifikacije ili potvrde. Kao dio analize procjene nismo revidirali te podatke. Prema tome, ne dajemo mišljenje ni neki drugi oblik osiguranja vezano za te podatke.

Pretpostavlja se da je imovina društva dobra i utrživa ukoliko nije drugačije navedeno. Također smatramo da Tvrtka ima odgovorne vlasnike i kompetentnu Upravu koja poštuje imovinu društva.

Što se tiče budućih podataka, želimo naglasiti da obično postoje razlike između prognoze i stvarnih rezultata, budući da se događaji i okolnosti često nisu kakvi se predviđaju.

## Sažetak

Na temelju činjenica, pretpostavki i načina vrednovanja koji se koriste u analizi procjene, naša je preporuka da vrijednosti 100% kapitala tvrtke na 31. prosinca 2021. se može razumno procijeniti na:

**2.760 tisuć. Kuna**

Udjelničar ABACO ENGINEERING ima 6,25% udjela tvrtki te iznos koji bi se trebao platiti za kupnju njegovih udjela iznosio bi **172.383 kune** na 31.12.2021. godine

Neovisni smo o vlasnicima i Upravi tvrtke. Naknada za ovaj angažman ne ovisi o rezultatu ove analize.

Naša analiza, metodologija koju smo koristili, zaključci našeg vrednovanja i detaljni izračuni prikazani su u sljedećim poglavljima odnosno u dodacima analizi.

**SIBENSKI REVICON** d.o.o., Šibenik

Radovan Jucić, direktor **SIBENSKI REVICON** d.o.o., ovlašten procjenitelj

za revizijske i poslovne usluge  
**SIBENSKI REVICON**  
IS Izvješćena 4-4



Sekcija	Str
1 Ključne prepostavke procjene	4
2 Opseg usluga	7
3 Metode procjene	9
4 Dohodovni pristup (DCF) - dodatak	12
5 Troškovni pristup - dodatak	21





## Ključne pretpostavke procjene

### Prihodi

#### Prihodi od prodaje

- Prihodi od prodaje najvećim dijelom sastoji se od prihoda najma parking mjesta koje tvrtka ima u svome vlasništvu.

#### Ostali prihodi

- Tvrtka nije imala ostalih prihoda osim jednokratnog otpisa obveza u 2021. godini i uprava smatra da ni u narednim razdobljima neće imati (ostvarivati) ostale prihode

### Materijalni troškovi

- Za materijalne troškove se predviđa da će biti na nivou od 21% prihoda od usluga najma parking mjesta tijekom 2021. godine, Uglavnom se odnose na troškove električne energije, troškova telefona, interneta te primljenih usluga koje društvo koristi u poslovanju. Uprava smatra da će materijalni troškovi ostati u istom postotku i u narednim periodima

### Troškovi zaposlenika

- Uprava očekuje da će doći do neznatnog povećanja posla koju postojeći zaposlenici mogu izvršiti. Za troškove zaposlenika se ne očekuje da će se povećati već da će biti konstantni.

### Ostali vanjski troškovi i ostali troškovi

- Ovi troškovi su podijeljeni u sljedeće grupe i tako su tretirani u projekcijama:
  - Fiksni -- za koje se očekuje da će ostati nepromjenjeni.
  - Varijabilni -- za koje se očekuje da će rasti u skladu s povezanim prihodima
  - Ne-ponavljajući -- za koje se ne očekuje da će se nastaviti.

### Radni kapital (WC)

- Projekcija neto radnog kapitala se temelji na očekivanim danima potraživanja i obveza.

### Kapitalna ulaganja (CAPEX)

- Uprava tvrtke nije predvidjela kapitalna ulaganja u razdoblju 2021-2025 godina.

### Amortizacija

- Projekcija amortizacije se temelji na povijesnim amortizacijskim stopama koje se primjenjuju na neto knjigovodstvenu vrijednost.



## Ključne pretpostavke procjene

### Prihodi

#### Prihodi od prodaje

- Prihodi od prodaje najvećim dijelom sastoji se od prihoda najma parking mjesta koje tvrtka ima u svome vlasništvu.

#### Ostali prihodi

- Tvrtka nije imala ostalih prihoda osim jednokratnog otpisa obveza u 2021. godini i uprava smatra da ni u narednim razdobljima neće imati (ostvarivati) ostale prihode

### Materijalni troškovi

- Za materijalne troškove se predviđa da će biti na nivou od 21% prihoda od usluga najma parking mjesta tijekom 2021. godine, Uglavnom se odnose na troškove električne energije, troškova telefona, interneta te primljenih usluga koje društvo koristi u poslovanju. Uprava smatra da će materijalni troškovi ostati u istom postotku i u narednim periodima

### Troškovi zaposlenika

- Uprava očekuje da će doći do neznatnog povećanja posla koju postojeći zaposlenici mogu izvršiti. Za troškove zaposlenika se ne očekuje da će se povećati već da će biti konstantni.

### Ostali vanjski troškovi i ostali troškovi

- Ovi troškovi su podijeljeni u sljedeće grupe i tako su tretirani u projekcijama:
  - Fiksni – za koje se očekuje da će ostati nepromijenjeni.
  - Varijabilni – za koje se očekuje da će rasti u skladu s povezanim prihodima
  - Ne-ponavljajući – za koje se ne očekuje da će se nastaviti.

### Radni kapital (WC)

- Projekcija neto radnog kapitala se temelji na očekivanim danima potraživanja i obveza.

### Kapitalna ulaganja (CAPEX)

- Uprava tvrtke nije predvidjela kapitalna ulaganja u razdoblju 2021-2025 godina.

### Amortizacija

- Projekcija amortizacije se temelji na povjешnim amortizacijskim stopama koje se primjenjuju na neto knjigovodstvenu vrijednost.



## Desk Top procjena - Sažetak

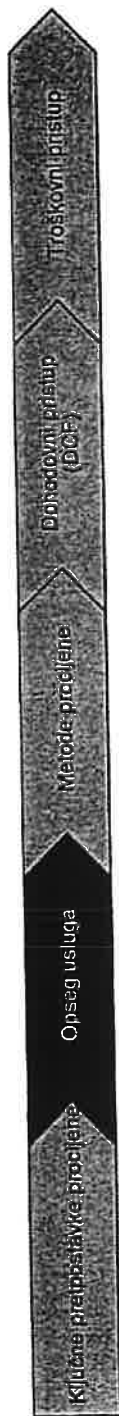
Sažetak procijene na 31.12.2020.	
Vrijednost kapitala Društva PRIMA CENTAR d.o.o., Primošten	HRK'000 EUR'000
Srednja razina	2.760 367

- Da bi došli do zaključka u procjeni vrijednosti kapitala tvrtke na 31. prosinca 2021 u obzir smo uzeli sljedeće:
- Dohodovni pristup pruža pokazatelj vrijednosti koji se temelji na očekivanjima i budućim planovima Uprave.
- Pristup tržišta reflektira vrijednost usporedivih tvrtki na tržištu.
- Troškovni pristup utvrđuje se na temelju bilanci, vrijednost je neto imovina tvrtke kao razlika knjigovodstvene procijenjene vrijednosti imovine (u ovom slučaju nekretnina) i knjigovodstveno procijenjenih svih obveza (u ovom slučaju obveza po zajmovima i obvezama prema dobavljačima.)
- Prema našem iskustvu većina investitora procjenjuje ulaganje u tvrtke na temelju analize diskontiranog novčanog toka nadopunjenu drugim analizama (na temelju analize usporedivih tvrtki koje kotiraju na tržištu kapitala ili transakcijskom metodom), ali u ovome slučaju smatramo da ta metoda nije primjenjiva.
- U procjeni konačne vrijednosti tvrtke koristili smo primarno rezultate statičke metode iz razloga što je tvrtka u prošlim razdobljima ostvarivala gubitak ili minimalnu dobit, te sve upućuje da će tvrtka i u budućnosti tako poslovati pa smatramo da primjenom diskontiranog novčanog toka ne bi došli do fer vrijednosti tvrtke. Stoga smo se odlučili da primarno koristimo statičku metodu koja po našem mišljenju obuhvaća specifično stanje tvrtke i vrijednosti imovine koju tvrtka posjeduje.

Izvor: Analiza Šibenski Revicon



Sekcija	Str
1 Ključne pretpostavke procijene	4
2 Opseg usluga	7
3 Metode procijene	9
4 Dohodovni pristup (DCF) - dodatak	12
5 Troškovni pristup - dodatak	21



## Opseg usluga

Područje našeg rada je utvrđeno prema Ugovoru od 22. veljača 2022. godine:

- - Razmotrili smo informacije dobivene od stručnih službi tvrtke:
- - Pozadinu i povijest poduzeća

Povijesni i sadašnji financijski rezultat za razdoblje od 1. siječnja 2018. do 31. prosinca 2021.

- Sastali smo se sa predstavnicima poduzeća te razgovarali o povijesti, specifičnostima prošlim i budućim poslovnim planovima poduzeća.
- Napravili smo analizu diskontiranog novčanog toka koristeći pretpostavke Uprave za razdoblje od 1. siječnja 2021. do 31. prosinca 2025.
- Pripremili smo analizu osjetljivosti prilagođavanjem odabranog ponderiranog prosječnog troška kapitala kao diskontne stope.
- Napravili smo net asset valuation (troškovni pristup) analizu koristeći činjenice i saznanja koja smo imali na raspolaganju.
- Na temelju naših istraživanja, analiza i primjenu metoda izračunali smo raspon vrijednosti kapitala društva na dan 31. prosinca 2021. Pretpostavke i rezultati naše analize prikazani su u Sekciji Dodatak ove procjene vrijednosti.



Sekcija	Str
1    Ključne pretpostavke procijene	4
2    Opseg usluga	7
3    Metode procijene	9
4    Dohodovni pristup (DCF) - dodatak	12
5    Troškovni pristup - dodatak	21



## Metode procjene

### Metoda procjene

- Obično se koristi nekoliko metoda za određivanje vrijednosti tvrtke. Cilj korištenja više od jedne metode je prikupiti dovoljno međusobno potkrepljujućih dokaza kao zaključak procjene. Imena i opisi tih općenito prihvaćenih metoda su:
  - Dohodovni pristup – metoda diskontiranog novčanog toka;
  - Tržišni pristup – metoda kapitalnog tržišta;
  - Tržišni pristup – transakcijska metoda;
  - Troškovni pristup – metoda prilagođene neto imovine.

### Dohodovni pristup

- Metoda diskontiranog novčanog toka temelji se na pretpostavci da je vrijednost poduzeća sadašnja vrijednost budućeg ekonomskog prihoda koji će osvariti vlasnici poduzeća. Ovaj prihod zahtijeva sljedeće analize: analiza prihoda, analiza troškova, analiza kapitalnih ulaganja, analiza rezidualne vrijednosti i analiza diskontne stope.

### Tržišni pristup

- Metoda tržišta kapitala određuje vrijednost u odnosu na tržište dionica usporedivih tvrtki. Ta metoda zahtijeva procjenitelje za odabir uzorka usporedivih tvrtki.
- U transakcijskoj metodi vrijednost se određuje usporedbom tvrtke sa tvrtkom koja je nedavno bila kupljena, prodana ili pripojena. Ova metoda zahtijeva procjenitelje kao i metoda tržišta kapitala. Transakcijska metoda ovisi o postojanju odgovarajućeg broja usporedivih firmi na čemu možemo temeljiti zaključak.

### Troškovni pristup

- U metodi prilagođene neto imovine određuje se vrijednost imovine poduzeća i akumulira. Ovaj pristup zahtijeva procjenu vrijednosti cjelokupne imovine (kratkoročne imovine, materijalne, nematerijalne i goodwilla). Osim toga u analizu su uključene i sve trenutne obveze poduzeća. Vrijednost poduzeća je fer tržišna vrijednost cjelokupne imovine umanjena za trenutnu vrijednost svih obaveza poduzeća.

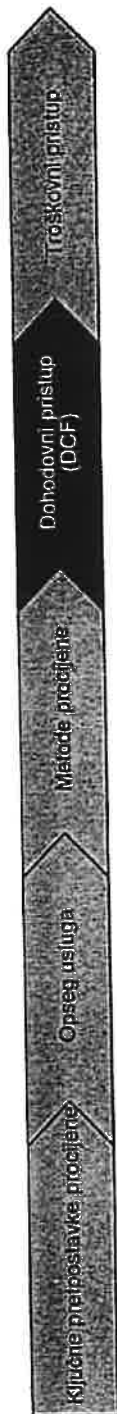


## Metode procjene (nastavak)

### Primijenjene metode procjene

- Koristili smo metodu prihoda (metoda diskontiranog novčanog toka) da bi procijenili vrijednost poduzeća na 31. prosinca 2021. godine.
- Većina investitora procjenjuje vrijednost tvrtke koristeći metodu diskontiranog novčanog toka, te u dodatku tržišnu cijenu dionica (udjela). Ova analiza se temelji na pretpostavci da je vrijednost poduzeća sadašnja vrijednost budućih ekonomskih prihoda. Vjerujemo da je taj pristup prikladan kad se određuje vrijednost dionica (udjela) za njihov otkup, jer uzima u obzir tok dividendi koje će dioničari (vlasnici) dobiti ostanu li dioničari tvrtke.
- Pokušali smo primijeniti tržišni pristup (transakcijska metoda i metoda tržišta kapitala), ali zbog ograničenog broja usporedivih tvrtki nismo koristili rezultate tog pristupa.
- Također, smo koristili troškovni pristup - metodu prilagođene neto imovine. Po našem mišljenju taj pristup obuhvaća specifične uvjete i njihov utjecaj na vrijednost poduzeća





<b>Sekcija</b>	<b>Str</b>
1    Ključne prepostavke procjene	4
2    Opseg usluga	7
3    Metode procjene	9
4    Dohodovni pristup (DCF) - dodatak	12
5    Troškovni pristup - dodatak	21



## Dohodovni pristup

Dodatak	Str.
1 Bilanca	14
2 Račun dobiti i gubitka	15
3 Neto radni kapital	16
4 Diskontirani novčani tok – određeno razdoblje	17
5 Diskontirani novčani tok – konačna vrijednost	18
6 Diskontirani novčani tok – sažetak procjene	19
7 Prosječni ponderirani trošak kapitala (WACC)	20



## BILANCA

	IMOVINA			
	2018	2019	2020	2021
HRK'000				
Nematerijalna imovina	2.756	2.777	2.778	2.803
Zemljište	-	-	-	-
Građevinski objekti	-	113	100	148
Postrojenje i oprema	-	-	-	-
Alati, oprema i vozila	-	-	-	-
Materijalna imovina u pripremi	-	-	-	-
Dugotrajna financijska imovina	4730	4730	5	5
<b>Dugotrajna imovina:</b>	<b>2.756</b>	<b>2.894</b>	<b>2.883</b>	<b>2.955</b>
Zalihe	-	-	2	3
Potraživanja od kupaca	-	-	-	-
Ostala potraživanja	49	2	9	9
Kredit i depoziti	-	-	-	-
Ostala financijska imovina	18	12	-	-
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	-	-	-	-
Gotovina i bankovni računi	222	275	292	370
<b>Kratkotrajna imovina:</b>	<b>289</b>	<b>289</b>	<b>303</b>	<b>383</b>
<b>Ukupno imovina:</b>	<b>3.045</b>	<b>3.183</b>	<b>3.185</b>	<b>3.338</b>

Izvor: Informacije menadžmenta

## Dodatak

	KAPITAL I OBVEZE			
	2018	2019	2020	2021
HRK'000				
Temeljni (upisani) kapital	573	573	1.185	1.185
Kapitalne rezerve	-	-	-	19
Revalorizacijske rezerve	-	-	-	-
Zadržana dobit/ (gubitak)	50	(1)	134	121
Dobit / (gubitak) razdoblja	(51)	135	(13)	(3.422)
<b>Kapital:</b>	<b>572</b>	<b>707</b>	<b>1.306</b>	<b>(2.098)</b>
Rezerviranja	-	-	-	3.601
Obveze za zajmove	2.453	2.453	1.808	1.808
<b>Dugoročne obveze:</b>	<b>2.453</b>	<b>2.453</b>	<b>1.808</b>	<b>5.409</b>
Obveze prema pov. poduzet.	23	17	65	19
Obveze prema dobavljačima	-	-	-	-
Obveze prema zaposlenicima	-	3	4	5
Obveze za poreze i doprinose	1	3	3	4
Ostale kratkoročne obveze	-	-	-	-
<b>Kratkoročne obveze:</b>	<b>25</b>	<b>23</b>	<b>72</b>	<b>27</b>
<b>Ukupno kapital i obveze:</b>	<b>3.049</b>	<b>3.183</b>	<b>3.185</b>	<b>3.338</b>



## RAČUN DOBITI I GUBITKA

Dodatak

HRK'000	2018	2019	2020	2021
Prihod od prodaje	123	384	266	555
Ostali poslovni prihodi	-	-	-	24
<b>Ukupni prihodi</b>	<b>123</b>	<b>384</b>	<b>266</b>	<b>580</b>
<i>Rast prihoda %</i>	n/a	212%	(31%)	117%
Utrošene sirovine	1	11	3	6
Troškovi prodane robe	-	-	-	-
Ostali vanjski troškovi	105	99	82	112
Troškovi zaposlenika	34	109	166	204
Ostali troškovi	23	20	17	61
Vrijednosno usklađenje	-	-	-	-
Rezerviranja	-	-	-	3.601
Ostali poslovni rashodi	-	-	-	-
<b>Dobit prije amortizacije</b>	<b>(40)</b>	<b>145</b>	<b>(3)</b>	<b>(3.406)</b>
<i>Profitna marža %</i>	<i>(32%)</i>	<i>38%</i>	<i>(1%)</i>	<i>(588%)</i>
Amortizacija	0	12	12	16
<b>Dobit prije oporezivanja (EBIT)</b>	<b>(40)</b>	<b>133</b>	<b>(15)</b>	<b>(3.422)</b>
<i>Profitna marža %</i>	<i>(32%)</i>	<i>35%</i>	<i>(6%)</i>	<i>(590%)</i>
Neto finansijski rashodi	(11)	3	2	0
<b>Dobit prije oporezivanja (EBT)</b>	<b>(51)</b>	<b>135</b>	<b>(13)</b>	<b>(3.422)</b>
<i>Profitna marža %</i>	<i>(41%)</i>	<i>35%</i>	<i>(5%)</i>	<i>(590%)</i>

Izvor: Informacije menadžmenta

## ZAKLJUČAK

Bilancu i račun i dobiti gubitka prilagodili smo za rezerviranja u iznosu 3.601 tis. kuna koje je tvrtka sukladno pravnom mišljenju svoga odvjetnika trebala iskazati na 31.12.21., ali to nije učinila.

S obzirom da tvrtka ostvaruje gubitke ili minimalnu dobit tijekom prošlih razdoblja i nema nikakvih naznaka da će tvrtka početi poslovati uspješnije, smatramo da DCF metoda ne bi pružila realnu vrijednost poduzeća pa ćemo se prilikom procijene vrijednosti tvrtke osloniti na statičku metodu (net asset valuation).



<b>Sekcija</b>	<b>Str</b>
1    Ključne pretpostavke procijene	4
2    Opseg usluga	7
3    Metode procijene	9
4    Dohodovni pristup (DCF) - dodatak	12
5    Troškovni pristup - dodatak	21



## TROŠKOVNI PRISTUP

### PRIMA CENTAR d.o.o. - PRILAGODENA NETO IMOVINA

Naziv / HRK000	31.12.2021.	Šibenski Revicon prilagodba	Približna fer vrijednost
Nematerijalna imovina	-	-	0
1 Materijalna imovina	2.951	5.003	7.954
Dugotrajna imovina	2.951	-	2.951
Potraživanja od kupaca	-	-	0
Ostala potraživanja	9	-	9
Zalihe	3	-	3
Obveze prema dobavljačima	(19)	-	(19)
Obveze prema zaposlenicima	(5)	-	(5)
Obveze prema državi	(4)	-	(4)
2 Rezerviranja	-	(3.601)	(3.601)
Neto radni kapital	(15)	-	(15)
3 Novac i novčani ekvivalenti	370	-	370
Kratkotrajna financijska imovina	-	-	0
Dugotrajna financijska imovina	-	-	0
4 Financijske obveze	(1.808)	-	(1.808)
<b>Neto imovina</b>	<b>1.499</b>	<b>1.402</b>	<b>2.900</b>
Temeljni kapital	1.185	-	1.185
Kapitalne rezerve	19	-	19
Šibenski Revicon prilagodba	-	1.402	1.402
5 Porezna obveza	-	(140)	(140)
Zadržana dobit	121	-	121
Tekuća dobit (gubitak)	175	-	175
<b>Kapital</b>	<b>1.499</b>	<b>1.261</b>	<b>2.760</b>

Izvor: Bruto bilanca, Analiza Šibenskog Revicona

4.3.2022.

©Šibenski Revicon 2021 – poslovne usluge

17

### PROCIJENA - TROŠKOVNI PRISTUP (1/2)

- Materijalna imovina - najvećim dijelom sastoji se od zemljišta čija je knjigovodstvena vrijednost 2.802 tis. kuna i opreme u vrijednosti 148 tis. kuna., tvrtka ima procjenu zemljišta iz 2017. godine od ovlaštenog procjenitelja koji ju je procijenio za 5.003 tis. kuna više nego što je ona iznosila u knjigama u 2017. godini. Uzimajući taj podatak u obzir smatramo da je približna fer vrijednost materijalne imovine na 31.12.2021. iznosi 7.954 tis. kuna.
- Rezerviranja - tvrtka ima pravni spor sa društvom PRIMO PROJEKT d.o.o. u kojemu PRIMO PROJEKT d.o.o. tuži tvrtku PRIMO CENTAR d.o.o. za iznos od 2.250 tis. kuna uvećano za zatezne kamate u iznosu 1.091 tis. kuna te nadoknadu troškova postupka koji do sada iznose 261 tis. kuna. S obzirom da odvjetnik tvrtke smatra da je moguć gubitak tog spora, smatramo da tvrtka za taj iznos mora napraviti rezerviranja. Fer vrijednost rezerviranja po sudskom sporu na 31.12.2021. godine iznosila bi 3.601 tis. kuna.
- Novac i novčani ekvivalenti - tvrtka je na 31.12.2021 godine imala 370 tis. kuna novca i novčanih ekvivalenata te smatramo da je to : fer vrijednost novca i novčanih ekvivalenata na 31.12.2021. godine
- Financijske obveze - tvrtka najvećim dijelom ima primljene pozajmice od društva ABACO ENGINEERING u iznosu 1.085 tis. kuna, smatramo da je fer vrijednost primljenih pozajmica na 31.12.2021. isto 1.088 t's. kuna.
- Porezna obveza - Tvrtka prilikom procijene mora iskazati i porezni efekt koji bi nastao kada bi se realizirale napravljene prilagodbe, te bi u tom slučaju nastala porezna obveza u iznosu 140 tis. kuna.



## TROŠKOVNI PRISTUP

### PRIMA CENTAR d.o.o. - PRILAGOĐENA NETO IMOVINA

Naziv / HRK'000	31.12.2021.	Sibenski Revicon prilagodba	Približna fer vrijednost
Nematerijalna imovina	-	-	0
Materijalna imovina	2.951	5.003	7.954
<b>Dugotrajna imovina</b>	<b>2.951</b>	-	<b>2.951</b>
Potraživanja od kupaca	-	-	0
Ostala potraživanja	9	-	9
Zalihe	3	-	3
Obveze prema dobavljačima	(19)	-	(19)
Obveze prema zaposlenicima	(5)	-	(5)
Obveze prema državi	(4)	-	(4)
Rezerviranja	-	(3.601)	(3.601)
<b>Neto radni kapital</b>	<b>(15)</b>	-	<b>(15)</b>
Novac i novčani ekvivalenti	370	-	370
Kratkotrajna financijska imovina	-	-	0
Dugotrajna financijska imovina	-	-	0
Financijske obveze	(1.808)	-	(1.808)
<b>Neto imovina</b>	<b>1.499</b>	<b>1.402</b>	<b>2.900</b>
Temeljni kapital	1.185	-	1.185
Kapitalne rezerve	19	-	19
Sibenski Revicon prilagodba	-	1.402	1.402
Porezna obveza	-	(140)	(140)
Zadržana dobit	121	-	121
Tekuća dobit (gubitak)	175	-	175
<b>Kapital</b>	<b>1.499</b>	<b>1.261</b>	<b>2.760</b>

Izvor: Bruto bilanca, Analiza Sibenskog Revicona

4.3.2022.

©Sibenski Revicon 2021 – poslovne usluge

### PROCJENA - TROŠKOVNI PRISTUP (2/2)

Neto vrijednost poduzeća baziranog na troškovnom pristupu (net asset valuation) procjene društva PRIMA CENTAR d.o.o. na 31.12.2021. godine iznosi 2.760 tis. kuna što je 367 tis. Eura.

Udjelničar ABACO ENGINEERING ima 6,25% udjela tvrtki te iznos koji bi se trebao platiti za kupnju njegovih udjela iznosio bi 172.383 kune na 31.12.2021. godine



## ODRICANJE OD ODGOVORNOSTI

Ova procjena je izrađena od strane Šibenskog Revicon d.o.o., i namijenjena je isključivo internoj upotrebi vlasnika (članova društva) i uprave PRIMA CENTAR d.o.o. i ne može se objavljivati ni davati nekoj trećoj strani. Ova procjena nije namijenjena drugim osobama osim onim navedenim iznad.

Klijent se obvezuje da bilo koji savjet (usmeni ili pismeni) ili dokumentacija pripremljena od strane Šibenskog Revicon u svrhu donošenja zaključka procjene, ne može se koristiti u neke druge svrhe bez prethodnog pismenog odobrenja Šibenskog Revicon. Bilo kakvi pisani izvještaji, prezentacije, sažetci ili neki drugi pisani materijali ne mogu biti korišteni, ni distribuirani bez prethodnog pismenog odobrenja Šibenskog Revicon. Ukoliko do takovog odobrenja dođe Šibenski Revicon se odriče svih uz to vezanih odgovornosti.

Obavili smo ispitivanje priloženog poslovnog plana i na tome bazirane projekcije ekonomskog i financijskog toka gotovine, PRIMA CENTAR d.o.o., a u skladu s Međunarodnim standardom za izražavanje uvjerenja 3400 - Ispitivanje prospektivnih financijskih informacija.

Također, obavili smo procjenu fer vrijednost materijalne imovine, procijenili smo i fer vrijednost obveza po zajmovima fizičkih osoba.

Ni u kojem slučaju Šibenski Revicon, njezini zaposlenici, nije odgovorno trećim osobama za bilo kakav gubitak, štetu ili trošak (uključujući izgubljenu dobit i oportunitetni trošak), te Šibenski Revicon nije odgovorno za bilo kakve odluke koje se temelje na ovoj procjeni donošene od strane klijenta, osim u slučaju krajnje nepažnje Šibenskog Revicon u skladu s Ugovorom sklopljenim između Šibenskog Revicon i klijenta.



# Analiza indikativne procjene vrijednosti 100% kapitala tvrtke PRIMA CENTAR d.o.o. na 31. prosinca 2016. Konačna procjena vrijednosti

30. siječnja, 2017.

Strogo osobno i povjerljivo

Konačna procjena vrijednosti je pripremljena na temelju ograničenja opisanih u Opsegu posla na str.8. Ovaj dokument se može dobiti u elektronskom, kao i u tiskanom obliku odnosno kopije i verzije ovog dokumenta mogu postojati na različitim mjestima.

Gosp. Peća Prilac  
PRIMA CENTAR d.o.o.  
Ivana Bana Mažuranića 88  
22000 Šibenik

30. siječnja 2017.

Poštovani gospodine Peća Prilac

Svrha ove prezentacije je predstaviti našu Analizu procjene vrijednosti 100% kapitala PRIMA CENTAR d.o.o. („Tvrka“) na 31 prosinca 2016.

Kako smo razumjeli, našu procjenu ćete koristiti za utvrđivanje vrijednosti udjela društva Prima Centar d.o.o.. Naš rad se neće koristiti za druge svrhe ili distribuirati trećim stranama (osim po zakonu) bez znanja i pismenog odobrenja Šibenskog Revicona. Slažete se da nećete koristiti naše ime ili naš rad, u cijelosti ili dijelovima, u bilo kojem dokumentu koji ćete distribuirati trećim osobama bez prethodnog pismenog odobrenja od strane Šibenskog Revicona.

Nadalje, rezultat naše procjene ne predstavlja mišljenje i ne daje investicijski savjet i ne smije biti tako interpretiran. Naši zaključci ne služe kao zamjena za due diligence.

Ova prezentacija ne uključuje sve elemente ili analize koje potpuna procjena vrijednosti treba uključivati. Za korištenje ili oslanjanje na ovu prezentaciju od strane trećih strana i za bilo koju odluku temeljenu na njoj je odgovorna osoba koja je koristila, Šibenski Revicon ne preuzima odgovornost za štete, ukoliko do njih dođe, ako su one rezultat korištenja ove procjene.

Također, za događaje koje slijede nakon izdavanja naše procjene ne izražavamo mišljenje i ne preuzimamo nikakvu odgovornost za to kakav bi utjecaj ti događaji mogli imati na vrijednost tvrtke.

Ova prezentacija nije namijenjena za daljnju distribuciju ili daljnju objavu i ne smije se koristiti, čak ni u skraćenom obliku, za druge svrhe osim onih navedenih u ovom dokumentu bez znanja i pismene suglasnosti Šibenskog Revicona. Kako bi mogli primiti kopiju ove prezentacije treće strane trebaju napisati HOLD-HARMLESS letter (pismo o „bezazlenosti, bezopasnosti“). Štoviše kao izdavač ove prezentacije Šibenski Revicon ne preuzima nikakvu odgovornost, kao ni odgovornost za gubitke uzrokovane od strane uprave, vlasnika društva ili trećih strana.

Treba biti jasno da se svarna cijena plaćena za posao koji uključuje stranu može razlikovati zbog različitih faktora poput: motiviranosti stranke, vještine pregovaranja stranke, strukture posla (npr. financijska struktura, prolaz kroz kontrole) ili drugih faktora koji su jedinstveni za taj posao.

Procijenili smo tvrtku pod pretpostavkom neograničenog vremena poslovanja. Ova pretpostavka podrazumijeva da:

- (1) Uprava tvrtke će implementirati perspektivne financijske operativne strategije koje će maksimizirati vrijednost društva.
- (2) nema nesigurnosti što se tiče budućih događaja (kao što je kontinuirani gubitak od redovnog poslovanja i financijska slabost), što dovodi u pitanje temeljnu pretpostavku o neograničenom nastavku poslovanja.

Budući da se procjena temelji na 100% vlasništva u kapitalu društva, predstavlja vrijednost kontrolnog udjela. Pojam „kontrolni udjel“ se definira kao kontrolni udjel u poduzeću gdje su prisutni svi elementi kontrole. Ovi elementi kontrole uključuju: odabir Uprave i naknade Upravi, postavljanje politike dividendi i kontrolu budućeg smjera poslovanja. Vrijednost manjinskog udjela, kao što je uobičajeno treba biti manja od kontrolnog udjela.

#### Ograničenja

Morate imate na umu da je naša analiza ograničena zbog sljedećih razloga:

1. Prikazani financijski izvještaji su sastavljeni na osnovi bilance društva koja nije revidirana.
2. Dostupnost financijskih i drugih podataka o usporedivim tvrtkama koji se koriste u tržišnim pristupu je ograničena.

Pouzdati smo se na podatke poduzeća i pretpostavljamo da su ispravno pripremljeni na razumljivoj osnovi. Koristili smo različite javno dostupne podatke. Oslonili smo se na te podatke bez neovisne verifikacije ili potvrde. Kao dio analize procjene nismo revidirali te podatke. Prema tome, ne dajemo mišljenje ni neki drugi oblik osiguranja vezano za te podatke.

Pretpostavlja se da je imovina društva dobra i uirživa ukoliko nije drugačije navedeno. Također smatramo da društvo ima odgovorne vlasnike i kompetentnu Upravu koja poštuje imovinu društva.

Što se tiče budućih podataka, želimo naglasiti da obično postoje razlike između prognoze i stvarnih rezultata, budući da se događaji i okolnosti često nisu kakvi se predviđaju i te razlike mogu biti značajne.

#### Sažetak

Na temelju činjenica, pretpostavki i načina vrednovanja koji se koriste u analizi procjene, naša je preporuka da vrijednosti 100% kapitala društva na 31. prosinca 2016. se može razumno procijeniti:

**u rasponu od 4,88 milijuna HRK do 5,48 milijuna HRK**

Neovisni smo o vlasnika i Uprave društva. Naknada za ovaj angažman ne ovisi o rezultatu ove analize.

Naša analiza, metodologija koju smo koristili, zaključci našeg vrednovanja i detaljni izračuni prikazani su u sljedećim poglavljima odnosno u dodacima analizi.

**ŠIBENSKI REVICON d.o.o.**

za reviziju i poslovne usluge

ŠIBENIK

Šibenski Revicon d.o.o. Šibenik

Radovan Lubić, direktor

## Ključne pretpostavke procjene

<b>Sekcija</b>	<b>Str</b>
Ključne pretpostavke procjene	4
Opseg usluga	7
Metode procjene	9
Dodatak	12

## **Ključne pretpostavke procjene**

### **Imovna**

#### **Dugotrajna materijalna imovina**

- Vrijednost dugotrajne materijalne imovine očekuje se da neće doći do značajnih promjena cijena na tržištu.

#### **Kapitalna ulaganja (CAPEX)**

- Uprava Društva nema iskazane planove kapitalnih ulaganja u razdoblju 2017-2021 godina.

## Desk Top procjena - Sažetak

Sažetak procjene na 31. prosinca 2016.  
Vrijednost kapitala PRIMA CENTAR d.o.o.

	HRK	EUR
Troškovni pristup	4.882.666	646.044
Najniža razina	5.182.507	685.718
Srednja razina	5.482.348	725.391
Najviša razina		

### Analiza osjetljivosti

Dugotrajna materijalna imovina	5% smanjenje tržišne vrijednosti	0%	5% povećanje tržišne vrijednosti
	5.696.987	5.996.829	6.296.670

Izvor: Analiza Šibenski Revicon

- Da bi došli do zaključka u procjeni vrijednosti kapitala tvrtke na 31. prosinca 2016 u obzir smo uzeli sljedeće:
  - Troškovni pristup
  - Pristup tržišta reflektira vrijednost usporedivih tvrtki na tržištu.
  - Zbog specifičnosti djelatnosti Tvrtke odlučili smo se koristiti troškovnim pristupom jer smatramo da on pruža najobjektivniju procjenu
  - U procjeni konačne vrijednosti tvrtke koristili smo primarno rezultate troškovnog pristupa, te smo se za procjenu vrijednosti dugotrajne materijalne imovine koristili procjenama ovlaštenog procjenitelja. Po našem mišljenju ova metoda obilježava specifično okruženje u kojem tvrtka posluje.

**Opseg usluga**

<b>Sekcija</b>	<b>Str</b>
<b>Ključne pretpostavke procjene</b>	<b>4</b>
<b>Opseg usluga</b>	<b>7</b>
<b>Metode procjene</b>	<b>9</b>
<b>Dodatak</b>	<b>12</b>

## Opseg usluga

Područje našeg rada je utvrđeno prema Ugovoru od 20. prosinca 2016. godine:

- Razmotrili smo informacije dobivene od uprave tvrtke:
- Pozadinu i povijest poduzeća
- Sadašnji financijski rezultat za razdoblje 2016. godine.
- Sastali smo se sa predstavnicima poduzeća te razgovarali o povijesti, specifičnostima, prošim i budućim poslovnim financijskim planovima poduzeća.
- Provjerili smo procjenu nekretnina u vlasništvu Društva od strane neovisnih procijenitelja.
- Pripremili smo analizu osjetljivosti prilagođavanjem tržišne vrijednosti nekretnina sa mogućom promjenom cijena nekretnina na tržištu
- Na temelju naših istraživanja, analiza i primjenom metoda izračunali smo raspon vrijednosti kapitala društva na dan 31. prosinca 2016. Pretpostavke i rezultati naše analize prikazani su u Sekciji Dodatak ove procjene vrijednosti.



<b>Sekcije</b>	Str
Ključne pretpostavke procjene	4
Opseg usluga	7
Metoda procjene	9
Dodatak	12

## Metode procjene

### Metoda procjene

- Obično se koristi nekoliko metoda za određivanje vrijednosti tvrtke. Cilj korištenja više od jedne metode je prikupiti dovoljno međusobno potkrepjujućih dokaza kao zaključak procjene. Imena i opisi tih općenito prihvaćenih metoda su:
  - Prihodovni pristup – metoda diskontiranog novčanog toka;
  - Tržišni pristup – metoda kapitalnog tržišta;
  - Tržišni pristup – transakcijska metoda;
  - Troškovni pristup – metoda prilagođene neto imovine.

### Prihodovni pristup

- Metoda diskontiranog novčanog toka temelji se na pretpostavci da je vrijednost poduzeća sadašnja vrijednost budućeg ekonomskog prihoda koji će ostvariti vlasnici poduzeća. Ovaj prihod zahtijeva sljedeće analize: analiza prihoda, analiza troškova, analiza kapitalnih ulaganja, analiza rezidualne vrijednosti i analiza diskontne stope.

### Tržišni pristup

- Metoda tržišta kapitala određuje vrijednost u odnosu na tržište dionica usporedivih tvrtki. Ta metoda zahtijeva procjenitelje za odabir uzorka usporedivih tvrtki.
  - U transakcijskoj metodi vrijednost se određuje usporedbom tvrtke sa tvrtkom koja je nedavno bila kupljena, prodana ili pripojena. Ova metoda zahtijeva procjenitelje kao i metoda tržišta kapitala. Transakcijska metoda ovisi o postojanju odgovarajućeg broja usporedivih firmi na čemu možemo temeljiti zaključak.

### Troškovni pristup

- U metodi prilagođene neto imovine određuje se vrijednost imovine poduzeća i akumulira. Ovaj pristup zahtijeva procjenu vrijednosti cjelokupne imovine (kratkoročne imovine, materijalne, nematerijalne i goodwilla). Osim toga u analizu su uključene i sve trenutne obaveze poduzeća. Vrijednost poduzeća je fer tržišna vrijednost cjelokupne imovine umanjena za trenutnu vrijednost svih obaveza poduzeća.

## Metode procjene (nastavak)

### Primijenjene metode procjene

- Koristili smo metodu prilagođene neto imovine kojom se određuje vrijednost imovine poduzeća i akumulira da bi procijenili vrijednost poduzeća na 31. prosinca 2016. godine. Po našem mišljenju taj pristup obuhvaća specifične uvjete i njihov utjecaj na vrijednost poduzeća. Ovak pristup zahtjeva procjenu vrijednosti cjelokupne imovine (kratkoročne imovine, materijalne, nematerijalne i goodwilla). Osim toga u analizu su uključene i sve trenutne obveze poduzeća. Vrijednost poduzeća je fer tržišna vrijednost cjelokupne imovine umanjena za trenutnu vrijednost svih obaveza poduzeća.
- Mnogi investitori procjenjuju vrijednost tvrtke koristeći metodu prilagođene neto imovine, te u dodatku tržišnu cijenu dionica (udjela). Vjerujemo da je taj pristup prikladan kad se određuje vrijednost dionica (udjela) za njihov otkup.
- Također smo pokušali primijeniti tržišni pristup (transakcijska metoda i metoda tržišta kapitala), ali zbog ograničenog broja usporedivih tvrtki nismo koristili rezultate tog pristupa.

**Dodatak**

<b>Dodatak</b>	<b>No.</b>
Bilanca	13
Dugotrajna imovina	14
Kratkotrajna imovina	17
Kratkoročne obveze	18
Neto vrijednost poduzeća	19
Odricanje	20

# Bilanca

Bilanca- <b>imovina</b> HRK	2016	Prilagođena	Razlika	Bilanca-kapital i obveze HRK	2016	Prilagođena	Razlika	Dodatak
Nematerijalna imovina	-	-	-	Temeljni (upisan) kapital	373.000	370.000	(3.000)	-
Zemljišta	993.848	5.996.829	5.002.981	Kapitalne rezerve	-	-	-	-
Zemljište i građevinski objekti	-	-	-	Revalorizacijske rezerve	-	5.002.981	5.002.981	-
Postrojenja i oprema	-	-	-	Zadržana dobit / (gubitak)	(355.993)	(692.665)	(336.674)	-
Alati, oprema i vozila	-	-	-	Dobit / (gubitak) razdoblja	502.192	502.192	-	-
Ostala materijalna imovina	-	-	-	<b>Ukupno kapital</b>	<b>519.199</b>	<b>5.182.507</b>	<b>4.663.307</b>	-
Dugotrajna financijska imovina	-	-	-	Rezerviranja	-	-	-	-
Dugotrajna imovina	993.848	5.996.829	5.002.981	Obveze prema bankama	-	-	-	-
Zaliha	-	-	-	Dugoročne obveze	-	-	-	-
Ostala potraživanja	969.813	165.588	(704.275)	Obveze prema vlastnicima za kupnju zemljišta	2.642.961	2.000.738	(642.223)	-
Potraživanja od države i drugih institucija	29.643	28.643	(277.622)	Obveze prema dobavljačima	41.762	41.762	-	-
Kredit i depoziti	277.622	-	-	Obveze prema bankama	-	-	-	-
Ostala financijska imovina	-	-	-	Obveze prema zaposlenicima	5.061	5.061	-	-
Plaćani troškovi	-	-	-	Obveze za poreze i doprinose	82.681	82.681	-	-
Gotovina i bankovni računi	1.121.738	1.121.738	-	Ostale kratkoročne obveze	-	-	-	-
<b>Kratkotrajna imovina</b>	<b>2.297.816</b>	<b>1.315.919</b>	<b>(981.897)</b>	<b>Kratkoročne obveze</b>	<b>2.772.465</b>	<b>2.130.242</b>	<b>(642.223)</b>	-
<b>Ukupna imovina</b>	<b>3.291.664</b>	<b>7.312.748</b>	<b>4.021.084</b>	<b>Ukupno kapital i obveze</b>	<b>3.291.664</b>	<b>7.312.748</b>	<b>4.021.084</b>	-

Izvor: Procjena audskog vještaka | Informacije menadžmenta

## Dugotrajna imovina

Ukupna pregled vrijednosti dugotrajne imovine			
Naziv imovine	Knjigovodstvena vrijednost	Feb. vrijednost	Razlika u vrijednosti
Zemljišta	993.848	5.996.829	5.002.981
<b>UKUPNO:</b>	<b>993.848</b>	<b>5.996.829</b>	<b>5.002.981</b>

## PREGLED DUGOTRAJNE IMOVNE PO SKUPINAMA:

## 1.) ZEMLJIŠTE:

Knjigovodstvena vrijednost zemljišta	Feb. vrijednost zemljišta	Razlika u vrijednosti
993.848	5.996.829	5.002.981

## ZEMLJIŠTE SE SASTOJI OD SLJEDEĆIH ZEMLJIŠNIH ČESTICA:

Redni broj	Br. Parcele	Kvadratura	Iznos po m <sup>2</sup> u €	OTKUPNENE I UKUJIZENE ČESTICE		Ukupno
				Tecaj na dan	31.12.2016.	
1.	677/2	112	253,26	7,557787	214.377,54 kn	
2.	678/1	235	253,26	7,557787	449.810,01 kn	
3.	678/2	41	253,26	7,557787	78.477,49 kn	
4.	678/3	46	253,26	7,557787	88.047,92 kn	
5.	678/5	49	253,26	7,557787	93.790,17 kn	
6.	678/6	72	253,26	7,557787	137.814,13 kn	
7.	679/2	37	253,26	7,557787	70.821,15 kn	
8.	679/3	24	253,26	7,557787	45.938,04 kn	

9.	679/8	106	253,26	7,557787	202.899,02 kn
10.	679/9	103	253,26	7,557787	197.150,77 kn
11.	679/10	399	253,26	7,557787	763.719,97 kn
12.	679/11	43	253,26	7,557787	82.305,66 kn
13.	680/1	147	253,26	7,557787	281.370,51 kn
15.	680/2	18	253,26	7,557787	34.453,53 kn
16.	680/3	17	253,26	7,557787	32.539,45 kn
17.	680/4	27	253,26	7,557787	51.680,30 kn
19.	694	32	253,26	7,557787	61.250,72 kn
20.	700	21	253,26	7,557787	40.195,79 kn
21.	701	45	253,26	7,557787	86.133,83 kn
22.	702	22	253,26	7,557787	42.109,87 kn
23.	704	14	253,26	7,557787	26.797,19 kn
24.	706/1	31	253,26	7,557787	59.336,64 kn
<b>Ukupno:</b>		<b>1641</b>			<b>3.141.013,71 kn</b>

OTKUPIENE/LIJNEKUPNIJE NEČESTICE					Ukupno u kunama
Redni broj	Br. Parcele	Kvadratura	Iznos po m <sup>2</sup> u €	Tajni nabav: 31.12.2016.	
1.	666/1	77	253,26	7,557787	147.384,56
2.	666/2	11	253,26	7,557787	21.054,94
3.	678/4	82	253,26	7,557787	156.954,98
4.	679/5	88	253,26	7,557787	168.439,49
5.	680/8	9	253,26	7,557787	17.226,77
6.	680/9	28	253,26	7,557787	53.594,38
7.	681/1	71	253,26	7,557787	135.900,04
8.	681/2	67	253,26	7,557787	128.243,70
9.	681/3	177	253,26	7,557787	338.793,07
11.	681/4	61	253,26	7,557787	116.759,19

12.	682	132	253,26	7,557787	252.659,24
13.	683	56	253,26	7,557787	107.188,77
14.	685	115	253,26	7,557787	220.119,79
15.	686/1	32	253,26	7,557787	61.250,72
16.	686/2	79	253,26	7,557787	151.212,73
17.	687	98	253,26	7,557787	187.580,34
18.	689	25	253,26	7,557787	47.852,13
19.	690	14	253,26	7,557787	26.797,19
20.	696/1	18	253,26	7,557787	34.453,53
21.	696/2	10	253,26	7,557787	19.140,85
22.	703	10	253,26	7,557787	19.140,85
<b>Ukupno:</b>		<b>1260</b>			<b>2.411.747,27</b>

NOVOOTKUPUJENE, NEUKUPIJENE ČESTICE				Ukupno u künama	
Redni broj	Br. Parcele	Kvadratura	Iznos po m <sup>2</sup> u €	Tecaj na dan 30.12.2016.	
1.	699/1	98	253,26	7,557787	187.580,34
2.	679/6	54	253,26	7,557787	103.360,60
3.	679/7	55	253,26	7,557787	105.274,68
4.	680/10	25	253,26	7,557787	47.852,13
<b>Ukupno:</b>		<b>232</b>			<b>444.067,75</b>

Zemljište u vlasništvu Prima Centar d.o.o. na području Primoštena (Primošten) procjenom ovlaštenog procjenitelja za nekretnine na dan 17.01.2017. godine utvrđeno je u iznosu 5.996.829 kuna što je za 5.002.981 kuna veće od knjigovodstvene vrijednosti. Ukupna fer vrijednost zemljišta na 31.12.2016. iznosi 5.996.829 kuna



## Kratkotrajna imovina

## A) UKUPAN PREGLED VRIJEDNOSTI KRATKOTRAJNE IMOVINE

Naziv imovine	Knjigovodstvena vrijednost	Fair vrijednost	Razlika u vrijednosti
Potraživanja	898.456	194.181	(704.275)
Financijska imovina	277.622	-	(277.622)
Novac i novčani ekvivalenti	1.121.738	1.121.738	-
<b>UKUPNO:</b>	<b>2.297.816</b>	<b>1.315.919</b>	<b>(981.897)</b>

Kratkotrajna imovina Društva najvećim dijelom sastoji se od novca i novčanih ekvivalenata u iznosu od 1.121.738 kuna. Po objašnjenju uprave i stručnih službi iznos od 704.275 kuna se odnosi na porezna davanja koja u prethodnim razdobljima nisu iskazana kao rashod. Također po objašnjenju stručnih službi i uprave financijska imovina u iznosu 277.622 kuna odnosi se na zajam dan obrtu koji je zatvoren. Ukupna fer vrijednost kratkotrajne imovine na 31.12.2016. iznosi 1.315.919 kuna.

## Kratkoročne obveze

## A) UKUPAN PREGLED VRIJEDNOSTI KRATKOROČNIH OBVEZA

Nezavisna	(Knjigovodstvena vrijednost)	Fer vrijednost	Razlika u vrijednost
Obveze prema vlasnicima za kupnju zemljišta	2.642.961	2.000.738	(642.223)
Obveze prema državi	82.681	82.681	-
Obveze prema dobavljačima	41.762	41.762	-
Obveze prema zaposlenicima	5.061	5.061	-
<b>UKUPNO:</b>	<b>2.772.465</b>	<b>2.130.242</b>	<b>(642.223)</b>

Kratkoročne obveze sa sastoje u najvećem dijelu od obveza za primljena novčana sredstva vlasnika tvrtke za kupnju zemljišta i to u iznosu 2.000.738 kunu. Po oblaštenju uprave i stručnih službi iznos od 642.223 kune odnosi se na obvezu za kamate koje je Društvo krivo obračunalo jer su novčana sredstva doznačena beskamatno. Ostale obveze odnose se na obvezu prema državi u iznosu 82.681 kuna, obveze prema dobavljačima u iznosu 41.762 kuna i obveze prema zaposlenicima u iznosu 5.061 kuna. Ukupna fer vrijednost kratkoročnih obveza na 31.12.2016. godine iznosi 2.130.242 kuna.

## Neto vrijednost poduzeća

Naziv pozicije	(K1) Ispovijestivana vrijednost	Neto vrijednost	Razlika u vrijednosti
Dugotrajna imovina	993.848	5.996.829	5.002.981
Kratkotrajna imovina	2.297.816	1.315.919	(981.897)
Kratkoročne obveze	(2.772.465)	(2.130.241)	642.223
<b>UKUPNO:</b>	<b>519.199</b>	<b>5.182.507</b>	<b>4.663.307</b>

Neto vrijednost poduzeća PRIMA CENTAR d.o.o. na dan 31.12.2016. iznosi 5.182.507 kuna

### **Odricanje od odgovornosti**

Ova procjena je izrađena od strane Šibenski Revicon d.o.o., i namijenjena je isključivo internoj upotrebi vlasnika udjela PRIMA CENTAR d.o.o. i ne može se objavljivati ni davati nekoj trećoj strani. Ova procjena nije namijenjena drugim osobama osim onim navedenim iznad.

Klijent se obvezuje da bilo koji savjet (usmeni ili pismeni) ili dokumentacija pripremljena od strane Šibenskog Revicona u svrhu donošenja zaključka procjene se ne može koristiti u neke druge svrhe bez prethodnog pismenog odobrenja Šibenskog Revicona. Bilo kakvi pisani izvještaji, prezentacije, sažetci ili neki drugi pisani materijali ne mogu biti korišteni, ni distribuirani bez prethodnog pismenog odobrenja Šibenskog Revicona. Ukoliko do takvog odobrenja dođe Šibenski Revicon se odriče svih uz to vezanih odgovornosti.

Šibenski Revicon ne daje nikakva jamstva vezana uz točnost sadržaja ove procjene. Šibenski Revicon se oslanja na točnost i potpunost svih prikupljenih podataka dobivenih od strane poduzeća. Ti podaci nisu revidirani tijekom pripreme ove procjene. Šibenski Revicon ne izražava mišljenje ni bilo koji drugi oblik osiguranja vezano uz točnost informacija ove procjene i njihove prezentacije.

Šibenski Revicon pretpostavlja da su procjene dugotrajne materijalne inovine razumno pripremljene na temelju najboljih trenutno dostupnih procjena i prosudbi stečajnog upravitelja Društva.

### **Dodatak**

Što se tiče potencijalnih podataka, Šibenski Revicon ističe da obično između predviđanja i stvarnih rezultata mogu postojati razlike, jer se događaji i okolnosti često ne mogu predvidjeti, a te razlike mogu biti značajne.

Šibenski Revicon sve ostale informacije, ekonomske podatke smatra primjerenim. Ova procjena se temelji na tržišnim i ekonomskim uvjetima i ostalim postojećim okolnostima, te se moguće na njih osloniti.

Šibenski Revicon pretpostavlja da su dobivene ili obnovljene sve potrebne dozvole, certifikati, zakonska i administrativna odobrenja lokalne, regionalne ili državne uprave vezani uz podatke na kojima se temelji ova procjena.

Ni u kojem slučaju Šibenski Revicon, njegovi zaposlenici, nije odgovoran trećim osobama za bilo kakav gubitak, štetu ili trošak (uključujući izgubljenu dobit i oportunitetni trošak), te Šibenski Revicon nije odgovoran za bilo kakve odluke koje se temelje na ovoj procjeni donošene od strane klijenta, osim u slučaju krajnje nepažnje Šibenskog Revicona u skladu s Ugovorom sklopljenim između Šibenskog Revicona i klijenta.

ODVJ.  
JOSIP  
SIBENIK

Između:

CELSUS ADRIATIC, iz sibenika, ul. B.I. Mažuranića br. 88, kojeg zastupa direktor PEĆO PRLAC, kao zastupnik investitora, s jedne strane ( u daljem tekstu: INVESTITOR ),

i

OPĆINE PRIMOŠTEN, zastupane po načelniku BOLANČA VINKU, iz Primoštena, kao udružilac s druge strane ( u daljem tekstu: UDRUŽILAC ), zaključen je ovaj

SPORAZUM O UDRUŽIVANJU SREDSTAVA  
RADI IZGRADNJE TURISTIČKO POSLOVNOG  
OBJEKTA U PRIMOŠTENU

1. Potpisnici sporazuma suglasno utvrđuju da su prethodno potpisali PROMEMORIJU u vezi izgradnje garažno-komercijalno-turističkih sadržaja u centru Primoštena, na postojećim slobodnim terenima, i to od poste do Jadranske magistrale, te od ceste koja od benzinske postaje vodi u Primošten do puta koji od autobusne postaje vodi do ambulante, približne površine oko 7.500 m<sup>2</sup>, koje zemljište je većim dijelom privatne vlasnosti a oko 1000 m<sup>2</sup> je zemljište u vlasništvu Općine Primošten.

Također, potpisnici nadalje utvrđuju da je Ured za prostorno uređenje i zaštitu okoliša pozitivno odgovorio na upit investitora, tj. da je na označenoj lokaciji moguća izgradnja komercijalno poslovnog centra, sa svim sadržajima kako je to niže navedeno u obavijesti Odsjeka za prostorno uređenje i zaštitu okoliša županije šibensko Kninske, klasa: 350-05702-01/140 /T.P., urbr: 2182-04/01-02/01 od 11.9.2002 god., što je obama potpisnicima poznato.

2. Sukladno gornjim navodima, potpisnici sporazuma utvrđuju slijedeće:

- udružilac se obvezuje o svom trošku otkupiti zemljište iz toč.1. ovog sporazuma koje je privatne vlasnosti

- sredstva za otkup zemljišta iz prethodnog stavka osigurat će investitor u cijelosti, po dinamici zaključenja ugovora o kupoprodaji sa privatnim vlasnicima ( udružilac se obvezuje odmah dostaviti primjerak kupoprodajnog ugovora investitoru ), doznakom sredstava na račun udružitelja koji će vršiti isplatu ugovorene kupoprodajne cijene, i o tome na pogodan način izvješćivati investitora, time da će potpisnici sporazuma suglasno dogovarati kupoprodajnu cijenu,

CELSUS ADRIATIC



*[Handwritten signature]*

- za pravovaljanost kupoprodajnih ugovora i njihovu podobnost za uknjižbu prava vlasništva u zemljišne knjige kod Općinskog suda u šibeniku ,odgovornost na sebe preuzima udružitelj ,

-za slučaj da udružilac ne otkupi dovoljno zemljišta koje je neophodno za realizaciju projektno tehničke dokumentacije ( a udružitelj je upoznat sa idejnim projektom komercijalnog centra),udružilac se obvezuje vratiti investitoru novčana sredstva koja mu je ovaj doznačio radi otkupa,te je u tom slučaju udružilac slobodan raspolagati otkupljenim zemljištem u skladu sa svojim razvojnim planovima.

3. Svo zemljište koje udružilac otkupi od privatnih osoba kao i ono koje je vlasništvo udružitelja ( zemljište iz toč.1.ovog sporazuma),udružilac unosi u zajedničku investiciju radi realizacije komercijalnog centra iz toč.1.ovog sporazuma.

Iz tog osnova,investitor će priznati udružitelju poslovni udjel ( vlasnički udio) od 5 % ( slovima: pet posto) u budućem zajedničkom trgovačkom društvu, time da će se taj poslovni udjel udružitelja uvećati za srazmjernu vrijednost općinskog zemljišta ( od 1000 m<sup>2</sup>) u odnosu na vrijednost cjelokupne investicije,a koje zemljište će se procjeniti po prosječnoj otkupljenoj cijeni zemljišta koje bude otkupljeno na ovoj lokaciji od fizičkih osoba, o čemu će stranke zaključiti posebno pismeno,sa svim bitnim i nebitnim sastojcima,

4.Potpisnici sporazuma suglasni su da vlasnički udjel udružitelja može biti utvrđen i na drugi način ( učešće u prihodu od eksploatacije objekta,najma ili prodaje pojedinih etažnih djelova).


Pored navedenog, udružitelju će biti osigurano,bez naknade,na trajno korištenje amfiteatar ( zabavni centar) koji će biti izgrađen u sklopu komercijalnog centra,

- zauzvrat gornjem navodu,udružitelj će investitora osloboditi od plaćanja komunalnog doprinosa za igradnju komercijalnog centra,

- sa svoje strane investitor se obvezuje izgraditi komercijalni centar na označenom zemljištu,što podrazumijeva da će u skladu sa lokacijskom i građevinskom dozvolom izgraditi:

- dva nivoa podzemnih garaža,
- u prizemlju poslovni centar,





- te dva kata apartmana, sve to prema izvedbeno tehničkoj dokumentaciji potvrđenoj od strane nadležnih državnih tijela.

5. Kod izgradnje komercijalnog centra investitor neće dirati u postojeću prometnu regulaciju na toj lokaciji, te će u tom smislu kroz projektnu dokumentaciju ponuditi odgovarajuće tehničko rješenje ( "tunel" preko otkupljenih nekretnina ili nekog drugo tehničko rješenje).

6. Posebno potpisnici sporazuma utvrđuju da se investitor obvezuje :

- osigurati određeni broj garaža u sklopu centra za lokalno stanovništvo, kao najmoprimce, za koje najmanina neće biti veća od 20 % od tržišne cijene najma, a onim vlasnicima otkupljenog zemljišta koji žele kupiti garažu, investitor će omogućiti kredit pod komercijalnim uvjetima,

- prilikom zapošljavanja osoblja, investitor će prioritet dati lokalnom stanovništvu, pod uvjetom da ispunjava uvjet stručne spreme i radnog iskustva za pojedino radno mjesto, u skladu sa aktima investitora,

- potpisnici sporazuma suglasni su da će radi realizacije gornjeg projekta zajednički osnovati odgovarajuće trgovačko društvo sa ograničenom odgovornošću, sa temeljnim ulozima u temeljnom kapitalu kako se dogovore, sa udjelima u dobiti i snalažanju rizika poslovanja u skladu sa aktom o osnivanju društva, s time da će sjedište tvrtke biti u Primoštenu.

7. Udružitelj i investitor suglasni su da će zahtjev za izdavanje lokacijske i građevinske dozvole podnijeti investitor na svoje ime, temeljem ovog sporazuma.

8. Stranke su suglasne da će eventualne sporne situacije koje bi mogle proisteci iz odredaba ovog sporazuma nastojati rješavati na miran, arbitražom na paritetnoj osnovi, u suprotnom nadležan je sud opće mjesne nadležnosti.

9. Stranke se odriču prava pobijanja ovog sporazuma ma iz kojeg zakonom predviđenog razloga, a posebno zbog mana volje ili eventualne prikrate ( nesrazmjera u davanjima), izjavljuju da ovaj sporazum predstavlja njihovu pravu volju, dok usmenih ugovoraka, uvjeta i sl. - među strankama nema.

10. U znak prihvatanja prava i obveza iz ovog sporazuma stranke ga niže vlastoručno potpisuju.

u šibeniku, 14.10.2002 god.

ZA INVESTITORA:

**CELSUS ADRIATIK**  
Bana I. Mažuranića 88  
22000 ŠIBENIK

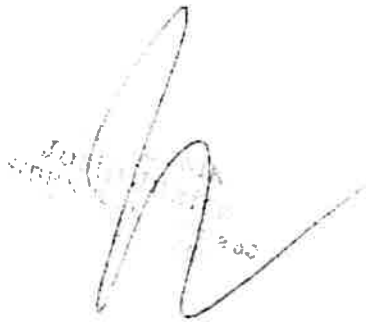
ZA UDRUŽITELJA:



PEČO PRLAC



**CELSUS ADRIATIC**  
Bana I. Mažuranića 88  
22000 ŠIBENIK



NAČELNIK OPĆINE

BOLANČE VINKO





## PROMEMORIJA

Razgovora i obostrano obvezujućih dogovora oko izgradnje garažno-komercijalno-turističkih sadržaja u centru Primoštena, na postojećim slobodnim terenima, približno označenih kako slijedi: a) od pošte do Jadranske magistrale  
b) od ceste koja od benzinske postaje vodi u Primošten do puta koji od autobusne postaje vodi do ambulante.

Isti teren je površine cca 7.500.-m<sup>2</sup> od čega cca 1000.-m<sup>2</sup> je vlasništvo općine a preostali tereni su privatno vlasništvo.

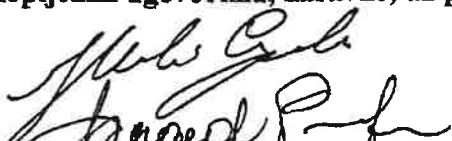
Sastanak je uslijedio nakon višekratnih osobnih i telefonskih kontakata između Općine Primošten i predstavnika investitora, Peće Prlaca.

### SASTANKU PRISUSTVOVALI:

- 1) Predstavnici općine Primošten: a) Gosp. Vinko Bolanča – načelnik općine  
b) Gosp. Stipe Petrina – predsjednik općinske skupštine.
- 2) Predstavnici investitora : a) Gosp. Tamini Cesare  
b) Gosp. Michele Bombardieri  
c) Gosp. Berardi Pierangelo  
d) Gosp. Bertazzoni Bruno  
e) Gosp. Florioli Guido  
f) Gosp. Pećo Prlac

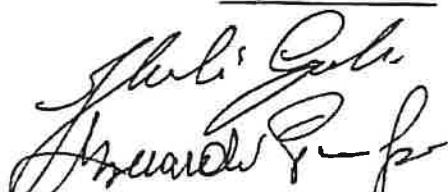
Predstavicima općine je predložen idejni projekt komercijalnog centra, s kojim su se oni načelno složili. Na sastanku je dogovoreno slijedeće.:

- 1) Investitor će u potpunosti o svom trošku izgraditi rečeni komercijalni centar kojeg će sadržaji biti opisani u ugovoru koji slijedi poslije ove promemorije.
- 2) Otkup zemljišta od privatnih vlasnika će vršiti općina Primošten, financijskim sredstvima osiguranim od strane investitora.
- 3) Općina Primošten treba sa svim vlasnicima sklopiti predugovor, tek potom, kad se zaokruži otkup u cijelosti, početi će isplata vlasnicima po pojedinačno sklopljenim ugovorima, naravno, uz predočenje svih potrebnih dokumenata.



- i dokaza vlasnosti od strane vlasnika terena.
- 4) O cijeni pojedinačnih terena, općina Primošten će redovno izvještavati Investitora i tražiti njegovu suglasnost.
  - 5) Ukoliko dodje do problema s otkupom, tj. ako pojedini vlasnik ne želi prodati ili traži preveliku cijenu, a teren se nalazi na rubnom, za projekt nevažnom području, biti će izostavljen iz otkupa. U istom slučaju kod za investitora važnih terena, općina i investitor će zajednički rješavati problem.
  - 6) Po završetku otkupa, općina Primošten će privatne terene otkupljene sredstvima investitora bez naknade prenijeti na investitora.
  - 7) Cca. 1000.-m<sup>2</sup> koji su u vlasništvu općine, će od strane općine biti prenešeni Na investitora, s time da neće biti isplaćeni, već obračunati po prosječnoj cijeni Otkupa privatnog zemljišta, i za taj iznos će biti povećano učešće općine Primošten u vlasništvu projekta ( naravno, u srazmjeru na ukupnu vrijednost investicije). Vidi članak « 9 ».
  - 8) Općina Primošten će investitora u cijelosti osloboditi komunalne takse za izgradnju ovog projekta.
  - 9) Općina Primošten će participirati u vlasništvu projekta s 5% vrijednosti, bilo da se radi o prihodima od eksploatacije, prodaje ili najma sadržaja budućeg projekta.
  - 10) Općina Primošten će imati trajno i slobodno pravo služnosti budućeg amfiteatra (zabavnog centra) bez ikakve naknade.
  - 11) Investitor će osigurati određen broj garaža za stanovnike Primoštena ( broj će se naknadno dogovoriti ) za koje će najam biti ne veći od 20% od tržišne cijene najma.  
Investitor će omogućiti vlasnicima zemljišta ,koji to žele, kredit po Komercijalnim uvjetima za izgradnju ( kupnju ) garaže u budućem projektu.
  - 12) Investitor će prilikom zapošljavanja u svakom slučaju preferirati domaće stanovništvo ( naravno pod uvjetom kvalificiranosti ).
  - 13) Investitor se obvezuje odmah po obostranom potpisu ove promemorije doznačiti na račun firme « Celsus-Adriatic» iznos od 50.000.-EURA koja je njihov legalni zatupnik. Isti iznos je namjenjen isključivo za otkup zemljišta od privatnih vlasnika. Po primitku, «Celsus-Adriatic» će općini Primošten prezentirati dokaz o uplati.
  - 14) Za realizaciju projekta će biti osnovano posebno poduzeće, sa sjedištem u Primoštenu, i to odmah po potpisu predugovora ili ugovora.

U Primoštenu, dana 30.08.2002.



**Za investitora:**

*M. G. G. G.*  
*Stanić P. - f*

**Za općinu Primošten:**

*Vinko Salunča*



782/2023 12.07.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA PRIMOŠTEN  
NAČELNIK

KLASA: 008-02/23-01/01  
URBROJ: 2182-2-02-23-3  
Primošten, 11. srpnja 2023. godine

POVJERENSTVO ZA ODLUČIVANJE  
O SUKOBU INTERESA  
Ulica kneza Mislava 5  
10 000 Zagreb

**PREDMET: dostava dokumentacije (dokaz o provođenju uputa Povjerenstva) na provjeru i traženje odobrenja Povjerenstva za potpis Ugovora o zamjeni nekretnina**

Poštovani,

Općina Primošten, zastupana po općinskom načelniku Stipe Petrina, uputila je naslovnom tijelu dopis/zahjev za davanje mišljenja sukladno čl. 21. Zakona o sprječavanju sukoba interesa ("Narodne novine", broj 143/21), u kojem zahtjevu je detaljno opisala potencijalnu situaciju sukoba interesa prilikom stupanja Općine Primošten u stvarnopravne odnosno obveznopravne odnose sa društvom Prima centar d.o.o., a u kojem društvu kćer obveznika ima više od 5% udjela u vlasništvu (temeljnem kapitalu) navedenog društva, slijedom čega se postavilo legitimno pitanje zastupanja Općine Primošten prilikom stupanja u odnos sa navedenim društvom.

Nastavno na postavljene upite, dano je mišljenje Povjerenstva, broj: 711-I-1281-M-109/23-02-24, od dana 15. lipnja 2023. godine, u kojemu je Povjerenstvo razmatrajući upite podnositelja istaknulo kako je u svrhu poštivanja ZSSI-a, obveznik, odnosno tijelo u kojemu obveznik obnaša javnu dužnost, dužno prije stupanja u poslovni odnos, dostaviti cjelokupnu dokumentaciju iz koje je vidljivo kako su provedene upute Povjerenstva.

Naime, ističe se kako je Povjerenstvo uputilo obveznika kako je činjenicu stupanja Općine Primošten sa društvom Prima centar d.o.o. dužno transparentno objaviti na internetskim stranicama Općine, a što je učinjeno odmah po zaprimanju Mišljenja Povjerenstva od dana 15. lipnja 2023. godine, te je na web stranici Općine Primošten (u dijelu: *načelnik*, na linku: <https://primosten.hr/opcinski-nacelnik/>) objavljen je dopis upućen Povjerenstvu za odlučivanje o sukobu interesa (sa svim materijalnim dokazima) od dana 01. lipnja 2023. godine, kao i dano mišljenje Povjerenstva od dana 15. lipnja 2023. godine, u cilju transparentnosti postupanja, odnosno ispunjena je obveza objave informacija na web stranici. Navedena obveza i nadalje će se ispuniti objavom predmetnih akata i u službenom vjesniku Općine Primošten po održavanju naredne sjednice

Općinskog vijeća Općine Primošten. Jednako tako, sve daljnje radnje vezane za društvo Prima centar d.o.o., u kojima sudjeluje Općina Primošten, također će se transparentno objaviti na web stranici i službenom vjesniku, o čemu će se obavijestiti Povjerenstvo kao nadležno tijelo.

Jednako tako, Povjerenstvo je obvezalo obveznika da članovima Općinskog vijeća Općine Primošten deklarira okolnost da Općina Primošten planira stupiti u poslovni odnos sa društvom Prima centar d.o.o., s naznakom da njegova kćer ima više od 5% udjela u vlasništvu navedenog poslovnog subjekta.

Obveznik ovim putem obavještava Povjerenstvo kako će prilikom održavanja naredne sjednice Općinskog vijeća Općine Primošten upoznati detaljno Općinsko vijeće Općine Primošten o činjenici nužnog poslovnog odnosa koji je nastao između Općine Primošten i društva Prima centar d.o.o., te staviti na raspolaganju Općinskom vijeću Općine Primošten cjelokupnu relevantnu dokumentaciju iz koje proizlazi obveza Općine Primošten prema društvu Prima centar d.o.o.

Napominje se također, da su sve radnje koje se tiču društva Prima centar d.o.o. bile predmet rasprava na Općinskom vijeću i do sada, slijedom čega se postupalo sukladno zauzetim stavovima Općinskog vijeća u donesenim odlukama, zaključcima i dr., pa tako i u konkretnom slučaju će se postupati upravo sukladno Odluci Općinskog vijeća o načelnom prihvaćanju prijedloga Prima centar d.o.o. za zaključenje sporazuma kojim će se regulirati međusobna prava i obveze, KLASA: 740-15/16-03/12, URBROJ: 2182/02-01-16-1/2 od dana 28. studenoga 2016. godine, koja se dostavlja u pravitku zajedno sa ostalom dokumentacijom. Stoga, sve radnje koje se tiču društva Prima centar d.o.o. nedvojbeno su raspravljane putem predstavničkog tijela, koje je upoznato sa svim poduzetim radnjama, a koja činjenica se može provjeriti pregledom službenog glasila Općine Primošten, u kojemu su pak objavljeni svi doneseni akti sa zauzetim stavovima Općinskog vijeća Općine Primošten.

Kako bi Općina Primošten stupila u poslovni odnos sa društvom Prima centar d.o.o., sukladno nalogu Povjerenstva, u pravitku se Povjerenstvu na kontrolu dostavljaju:

- nacrt Ugovora o zamjeni nekretnina, koji Ugovor će sukladno uputama Povjerenstva i već danoj punomoći biti potpisan od strane pročelnika Jedinственог управног одјела Опćине Primošten
- punomoć pročelniku Jedinственог управног одјела Опćине Primošten
- Odluka Općinskog vijeća o načelnom prihvaćanju prijedloga Prima centar d.o.o. za zaključenje sporazuma kojim će se regulirati međusobna prava i obveze, KLASA: 740-15/16-03/12, URBROJ: 2182/02-01-16-1/2 od dana 28. studenoga 2016. godine
- Zaključak uz Odluku Općinskog vijeća o načelnom prihvaćanju prijedloga Prima centar d.o.o. za zaključenje sporazuma kojim će se regulirati međusobna prava i obveze, KLASA: 740-15/16-03/12, URBROJ: 2182/02-01-16-1/1 od dana 28. studenoga 2016. godine
- dopis društva Prima centar d.o.o. (zastupano po Šimi Mrdeža, odvjetniku u Šibeniku) prema Općini Primoštenu, zaprimljen u Općini Primošten dana 27. listopada 2016. godine, sa geodetskim snimkom
- dopis Općine Primošten (Općinskog vijeća Općine Primošten) prema Prima centar d.o.o., KLASA: 023-05/05-01/01, URBROJ: 2182/05-01/05-01, od dana 31. ožujka 2005. godine
- Sporazum o udruživanju sredstava radi izgradnje turističko-poslovnog objekta u Šibeniku, od dana 14. listopada 2002. godine (već višekratno dostavljan Povjerenstvu)
- Promemorija, od dana 30. kolovoza 2002. godine (već višekratno dostavljan Povjerenstvu)

Traži se od Povjerenstva da pregleda dostavljenu dokumentaciju te da posebnom Odlukom utvrdi da li su upute Povjerenstva provedene na način koji omogućuje izbjegavanje sukoba interesa dužnosnika i kojima se osigurava zakonito postupanje u konkretnom slučaju, odnosno kako prilikom regulacije odnosa Općine Primošten i Prima centra d.o.o. ne bi bilo nikakve manjkavosti niti pogreške.

Konačno, naglašava se Povjerenstvu kako će sva korespondencija i dokumentacija koja će se izraditi u postupku reguliranja odnosa Općine Primošten i društva Prima centar d.o.o. (zajedno sa svim privicima) dostavljati i nadležnom Općinskom i Županijskom državnom odvjetništvu, kako bi isto tijelo bilo upoznato sa činjenicom da je dužnosnik Stipe Petrina u cilju zakonitog i transparentnog postupanja na javnoj dužnosti – postupao sukladno danim mišljenjima i uputama Povjerenstva, i kako se isti izuzima od svake mogućnosti posrednog i neposrednog odlučivanja u predmetnoj situaciji.

U slučaju potrebe za eventualnim dodatnim informacijama, podacima, dodatnim tumačenjima, dostave dodatne dokumentacije, stojim Povjerenstvu svakodobno na raspolaganju.

OPĆINA PRIMOŠTEN  
OPĆINSKI NAČELNIK

Stipe Petrina



#### **PRILOG:**

- nacrt Ugovora o zamjeni nekretnina, koji Ugovor će sukladno uputama Povjerenstva i već danoj punomoći biti potpisan od strane pročelnika Jedinственog upravnog odjela Općine Primošten
- punomoć pročelniku Jedinственog upravnog odjela Općine Primošten
- Odluka Općinskog vijeća o načelnom prihvatanju prijedloga Prima centar d.o.o. za zaključenje sporazuma kojim će se regulirati međusobna prava i obveze, KLASA: 740-15/16-03/12, URBROJ: 2182/02-01-16-1/2 od dana 28. studenoga 2016. godine
- Zaključak uz Odluku Općinskog vijeća o načelnom prihvatanju prijedloga Prima centar d.o.o. za zaključenje sporazuma kojim će se regulirati međusobna prava i obveze, KLASA: 740-15/16-03/12, URBROJ: 2182/02-01-16-1/1 od dana 28. studenoga 2016. godine
- dopis društva Prima centar d.o.o. (zastupano po Šimi Mrdeža, odvjetniku u Šibeniku) prema Općini Primoštenu, zaprimljen u Općini Primošten dana 27. listopada 2016. godine, sa geodetskim snimkom
- dopis Općine Primošten (Općinskog vijeća Općine Primošten) prema Prima centar d.o.o., KLASA: 023-05/05-01/01, URBROJ: 2182/05-01/05-01, od dana 31. ožujka 2005. godine
- Sporazum o udruživanju sredstava radi izgradnje turističko-poslovnog objekta u Šibeniku, od dana 14. listopada 2002. godine (već višekratno dostavljan Povjerenstvu)
- Promemorija, od dana 30. kolovoza 2002. godine (već višekratno dostavljan Povjerenstvu)

**OPĆINA PRIMOŠTEN, OIB: 16878804200, Svetog Josipa 7, 22202 Primošten, zastupana po pročelniku Jedinstvenog upravnog odjela Općine Primošten Grgo Soža, OIB: 79836231901, Sv. Josipa 3, 22 202 Primošten (temeljem uputa Povjerenstva za odlučivanje o sukobu interesa i punomoći KLASA: 024-04/23-01/08, URBROJ: 2182-2-02-23-1, od dana 01. lipnja 2023. godine)**

i

**PRIMA CENTAR d.o.o. za turizam, ugostiteljstvo i trgovinu, OIB: 89914273545, Glavičice 3, 22 202, zastupano po direktorici Bernardi Matošin**

*sklopili su dana 10. srpnja 2023. godine*

## **UGOVOR O ZAMJENI NEKRETNINA**

### **Članak 1.**

Ugovorne strane suglasne su kako se predmetni Ugovor o zamjeni nekretnina sklapa temeljem Sporazuma o udruživanju sredstava radi izgradnje turističko poslovnog objekta u Primoštenu, od dana 14. listopada 2002. godine, Memorije, od dana 30. kolovoza 2002. godine, Odluke Općinskog vijeća Općine Primošten o načelnom prihvaćanju prijedloga Prima centar d.o.o. za zaključenje sporazuma kojim će se regulirati međusobna prava i obveze KLASA: 740-15/16-03/12, URBROJ: 2182/02-01-16-1/2 od dana 28. studenoga 2016. godine (sa Zaključkom uz Odluku Općinskog vijeća o načelnom prihvaćanju prijedloga Prima centar d.o.o. za zaključenje sporazuma kojim će se regulirati međusobna prava i obveze) te dopisa Općinskog vijeća Općine Primošten upućenog Prima centru d.o.o. od dana 31. ožujka 2005. godine.

Stranke konstatiraju kako je Ugovorom o zamjeni nekretnina, od dana 30. ožujka 2021. godine, u članku 2. istoga, tiskarskom omaškom pogrešno navedena ukupna površina u koju je zašla Općina Primošten prilikom proširenja Zagrebačke ulice, te se navodi kako se radi o površini od "852 m<sup>2</sup>" umjesto 865 m<sup>2</sup> (kako je navedeno u predmetnom Ugovoru o zamjeni).

### **Članak 2.**

Ugovorne strane suglasne su kako je PRIMA CENTAR d.o.o. vlasnik nekretnina položenih u K.O. Primošten označenih kao čest. zem. 1106/2, 1106/3, 1106/4, 1157/4, 1157/1, 685, 984/2, 686/2, 686/1, 685, 684/2, 681/3, i to baš onog dijela koji je prikazan na geodetskom elaboratu Geodezija Šibenik d.o.o. izrađenom od strane Božidara Čulava, dipl. ing. geod. od dana 23. siječnja 2006. godine, koja skica je sastavni dio ovog Ugovora i nalazi se u njegovu privitku.

Ugovorne strane su suglasno konstatiraju također kako je Općina Primošten za potrebe proširenja Zagrebačke ulice zašla u čestice navedene u prethodnom stavku, upravo za onoliko i kako je to prikazano na geodetskom elaboratu Geodezija Šibenik d.o.o. izrađenom od strane Božidara Čulava, dipl. ing. geod. od dana 23. siječnja 2006. godine, u ukupnoj površini 865 m<sup>2</sup>.

### **Članak 3.**

Ugovorne strane suglasne su kako je Općina Primošten zemljišnoknjižni vlasnik za cijelo nekretnina položenih u K.O. Primošten označenih kao:

- čest. zem. 978/1, K.O. Primošten, površine 126 m<sup>2</sup>

- čest. zem. 995/1, K.O. Primošten, površine 54 m<sup>2</sup>
- čest. zem. 976, K.O. Primošten, površine 122 m<sup>2</sup>
- čest. zem. 711/4, K.O. Primošten, površine 50 m<sup>2</sup>
- čest. zem. 978/2, K.O. Primošten, površine 14 m<sup>2</sup>

koje nekretnine (ukupne površine 366 m<sup>2</sup>) će Općina mijenjati za nekretnine opisane u članku 2. ovog Ugovora.

#### **Članak 4.**

Ovim Ugovorom PRIMA CENTAR d.o.o. zamjenjuje svoje nekretnine iz članka 2. ovog Ugovora za nekretnine u vlasništvu Općine Primošten iz čl. 3 ovog Ugovora.

#### **Članak 5.**

PRIMA CENTAR d.o.o. ovlašćuje OPĆINU PRIMOŠTEN da na osnovu ovog Ugovora, bez svakog daljnjeg pitanja i odobrenja, ishodi u zemljišnim i drugim javnim knjigama upis prava vlasništva na nekretninama iz čl. 2 ovog Ugovora.

OPĆINA PRIMOŠTEN ovlašćuje PRIMA CENTAR d.o.o. da na osnovu ovog Ugovora bez svakog daljnjeg pitanja i odobrenja, ishodi u zemljišnim i drugim javnim knjigama upis prava vlasništva na nekretninama iz čl. 3 ovog Ugovora.

#### **Članak 6.**

PRIMA CENTAR d.o.o. jamči Općini Primošten da su zamijenjene nekretnine njeno isključivo vlasništvo i da na istima ne postoji neko pravo treće osobe koje isključuje, umanjuje ili ograničava prava druge ugovorne strane, a posebno da te nekretnine nisu opterećene nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima.

OPĆINA PRIMOŠTEN jamči PRIMA CENTRU d.o.o. da su zamijenjene nekretnine njeno isključivo vlasništvo i da na istima ne postoji neko pravo treće osobe koje isključuje, umanjuje ili ograničava prava druge ugovorne strane, a posebno da te nekretnine nisu opterećene nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima.

#### **Članak 7.**

OPĆINA PRIMOŠTEN nalazi se u posjedu nekretnina opisanih u čl. 2 ovog Ugovora, dok će PRIMA CENTAR d.o.o. stupiti odmah po potpisu ovog Ugovora u posjed nekretnina opisanih u čl. 3 ovog Ugovora.

#### **Članak 8.**

Ukoliko se naknadno ustanove eventualne promjene u razlici površina nekretnina koje su predmet zamjene, stranke se obvezuju isto regulirati Aneksom ovom Ugovoru.

Obje stranke se međusobno jedna drugoj obvezuju pružiti pomoć prilikom sudskog postupka utvrđenja prava vlasništva odnosno uknjižbe prava vlasništva na česticama koje su predmet zamjene, ukoliko izravan upis nije moguć temeljem ovog Ugovora.



#### **Članak 9.**

Porez na promet nekretnina podmiriti će svaka ugovorna strana u dijelu koji ju tereti.

Ugovorne strane se obvezuju da će svaka od njih podmiriti sve eventualne troškove komunalnih pristojbi koje opterećuju predmetne nekretnine do predaje u posjed drugoj ugovornoj strani.

#### **Članak 10.**

Troškove zemljišnoknjižnog upisa zamijenjenih nekretnina snosi svaka ugovorna strana za sebe.

#### **Članak 11.**

Sve eventualne nesporazume proizašle iz ovog Ugovora ugovorne strane prvenstveno će pokušati riješiti dogovorno i na miran način, dok se u slučaju nemogućnosti takvoga rješenja i eventualno nastalog spora ugovara stvarna nadležnost suda u Šibeniku.

#### **Članak 12.**

Ovaj Ugovor je sastavljen u 3 (tri) istovjetna primjerka, od kojih svaka strana zadržava po 1 primjerak (jedan), a jedan preostali primjerak pripada javnom bilježniku koji će ovjeriti predmetni Ugovor.

Ugovorne strane su suglasne da su u cijelosti upoznate sa značenjem ovog Ugovora i njegovim cjelokupnim sadržajem kao i da je ovaj Ugovor izraz njihove prave volje, te da ga u znak prihvata prava, obveza i rokova koje iz njega proizlaze, vlastoručno potpisuju.

**KLASA: 740-06/23-01/63**

**URBROJ: 2182-2-03/1-23-1**

**Primošten, 11. srpnja 2023. godine**

**PRIMA CENTAR d.o.o.**

zastupano po  
*Bernarda Matošin, direktor*

**OPĆINA PRIMOŠTEN**

zastupana po  
*Grgo Soža, pročelnik*  
*JUO Općine Primošten*

Na temelju članka 33. Statut Općine Primošten („Službeni vjesnik Općine Primošten“ broj: 3/13 i 5/13), Općinsko vijeće Općine Primošten, na 23. sjednici održanoj dana 28. studenog 2016. godine, donosi:

**ODLUKA**  
**s načelnom prihvaćanju prijedloga Prima centar d.o.o**  
**za zaključenje sporazuma kojim će se regulirati međusobna prava i obveze**

1. U svrhu ispunjavanja obveze prema Prima centar d.o.o koja je utvrđena 2005. godine na način da se općina obvezala Prima centar d.o.o za oduzete nekretnine čest.zem. 1106/2, 1106/3, 1106/4, 1157/4, 1157/1, 685, 984/2, 686/2, 686/1, 685, 684/2, 681/3 sve K.O. Primošten, isplatiti novčanu naknadu, Općina Primošten angažirati će vještaka građevinske struke i snosit trošak vještačenja sve u svrhu procjene vrijednosti gore navedenih nekretnina, koje su zemljišno knjižno vlasništvo Prima centar d.o.o ali uz njihovu suglasnost ranije prešle u posjed Općine Primošten te u naravi čine dio Zagrebačke ulice u Primoštenu.
2. Općina Primošten za potrebe rekonstrukcije ulice iz točke 1. ove odluke, zahvatila je u vlasništvo Prima centar d.o.o čestica iz točke 1. u ukupnoj površini prema navodima Prima centar d.o.o od 865 m<sup>2</sup>, općina će premjeriti navedenu površinu koju je zahvatila te će kao restituciju društvu prvenstveno ponuditi u zamjenu čestice u svom vlasništvu a koje se nalaze na istoj lokaciji i za koje je prethodno utvrdila tržišnu vrijednost po vještaku građevinske struke.
3. Općina Primošten suglasna je da Prima centar d.o.o po ovlaštenom revizoru utvrdi vrijednost društva Prima centar d.o.o u kojem trgovačkom društvu općina ima 5% udjela.
4. Općina Primošten suglasna je da se po pribavljenim podacima o vrijednosti nekretnina iz točke 1. i točke 2. ove odluke te po pribavljenim podacima o vrijednosti Prima centar d.o.o odnosno vrijednosti 5% udjela Općine Primošten, u svrhu ispunjenja obveze općine prema društvu kao kompenzaciju za površinu iz točke 1. ove odluke, općina
  - prvenstveno ponudi u zamjenu nekretnine u svom vlasništvu koje se nalaze na istoj lokaciji,
  - u slučaju da je površina tih nekretnina nije dostatna za podmirenje obveze prema Prima centar d.o.o, za ostatak neispunjene obveze općina će ustupiti svoj poslovni udio u društvu u razmjeru prema neispunjenoj obvezi,
  - u slučaju da je vrijednost nekretnina iz točke 1. ove odluke veća od vrijednosti ustupljenih nekretnina u vlasništvu općine i od vrijednosti poslovnog udjela općine općina će prepustiti svoj poslovni udio u Prima centar d.o.o u cijelosti dok će za preostali dio neizvršene obveze zatražiti od Prima centar d.o.o da ne traži ispunjavanje obveze u cijelosti.
  - u slučaju da je poslovni udio općine u društvu manji ili jednak od vrijednosti čestica iz točke 1. ove odluke, općina će društvu za kompenzaciju prvenstveno ponuditi čestice koje se nalaze na toj lokaciji u njezinom vlasništvu, dok će u odnosu na preostali dug prema društvu u svrhu ispunjenja obveze društvu predati vlasnički udio sve prema srazmjeru prema preostaloj utvrđenoj i ne ispunjenoj obvezi.
5. Ovlašćuje se načelnik općine Primošten da u smislu ove odluke angažira vještaka građevinske struke, odnosno da sa Prima centar d.o.o zaključi za to potrebne ugovore o zamjeni nekretnina odnosno da zaključi ugovor o djelomičnom ili cjelovitom ustupanju poslovnog udjela općine.
6. Ova odluka stupa na snagu danom donošenja i objavit će se u Službenom vjesniku Općine Primošten.


**Klasa: 740-15/16-03/12**

**Urbroj: 2182/02-01-16-1/2**

**Primošten, 28. studenog 2016. godine**

**OPĆINSKO VIJEĆE**  
**OPĆINA PRIMOŠTEN**

**PREDSJEDNIK**  
**Vinko Bolanča v.r.**

ZA  


Na temelju članka 33. Statut Općine Primošten („Službeni vjesnik Općine Primošten“ broj: 3/13 i 5/13), Općinsko vijeće Općine Primošten, na 23. sjednici održanoj dana 28. studenog 2016. godine, donosi:

**ZAKLJUČAK**  
**uz Odluku Općinskog vijeća**  
**o načelnom prihvaćanju prijedloga Prima centar d.o.o**  
**za zaključenje sporazuma kojim će se regulirati međusobna prava i obveze**

1. Konstatira se da je dana 21. ožujka 2005. godine, na 29. sjednici Općinskog vijeća Općine Primošten donesena Odluka o razgraničenju vlasništva između Prima centra d.o.o i Općine Primošten te je zapisnikom utvrđeno da je Općina Primošten, sa radovima koje je izvodila na rekonstrukciji Zagrebačke ulice, ušla u posjed zemljišta Prima centra.
2. Konstatira se da je Općina Primošten dopisom od dana 31. ožujka 2005. godine Klasa: 023-05/05-01/01 Urbroj. 2182/05-0105-01 pod oznakom: predmet za zajednički obračun i razgraničenje vlasništva od 10. siječnje 2005. godine kada je obavijestila da Prima centar d.o.o o prihvaćanju njihove zamolbe za razgraničavanje vlasništva, te kojom je obavijestila Prima centar d.o.o da će se angažirati geometar koji će premjeriti površinu čestica koje su zahvaćene sve u svrhu rekonstrukcije ulaza u Primošten, napravila pogrešku u pisanju budući je odluka o usvajanju zamolbe donesena ne na 32. sjednici općinskog vijeća već na 29-oj sjednici općinskog vijeća.
3. Ovaj zaključak donesen je kao prilog točki 18. sa sjednice Općinskog vijeća Općine Primošten od dana 28. studenog 2016. godine i služi kao prilog dokumentaciji potrebnoj za rješavanje međusobnih prava i obveza Općine Primošten i Prima centra d.o.o te kao dodatak istom prileži dopis od dana 31. ožujak 2005. godine i zapisnik sa 29. sjednice Općinskog vijeća od dana 21. ožujka 2005. godine.
4. Ovaj zaključak stupa na snagu danom donošenja i objavit će se u Službenom vjesniku Općine Primošten

**Klasa: 740-15/16-03/12**

**Urbroj: 2182/02-01-16-1/1**

**Primošten, 28. studenog 2016. godine**

**OPĆINSKO VIJEĆE**  
**OPĆINA PRIMOŠTEN**

**PREDSJEDNIK**  
**Vinko Bolanča v.r.**

ZA.



PRIMA CENTAR d.o.o.(OIB 89914273545)

Šibenik, bana Ivana Mažuranića 88

zast. po predsjedniku uprave Peći Prlac

27.10. 2016  
740-12/16-03/12 3314  
378-16-1

OPĆINA PRIMOŠTEN

PRIMOŠTEN

Predmet: Prijedlog za zaključenje sporazuma

PRIMA CENTAR d.o.o. je vlasnik nekretnina u K.O. Primošten i to čest.zem.1106/2, 1106/3,1106/4,1157/4,1157/1,685,984/2,686/2,686/1,685,684/2,681/3 sve K. O. Primošten preko kojih nekretnina je prošla cesta. Ukupna površina oduzetih nekretnina utvrđena je u površini od 865m2 a što se može utvrditi geodetskim snimkom izrađenim od Geodezije d.o.o.Šibenik.

Općina Primošten do sada nije isplatila novčanu naknadu za oduzete nekretnine a kako ista Općina u tvrtki PRIMA CENTAR d.o.o.ima poslovni udjel od 5% čija je vrijednost znatno manja od vrijednosti oduzetih nekretnina to predlažemo da Općina Primošten prenese svoj poslovni na tvrtku PRIMA CENTAR d.o.o. umjesto isplate novčane naknade za oduzete nekretnine.

Molimo da ovaj prijedlog razmotrite s dužnom pažnjom te da nas pismeno izvijestite a sve u cilju konačno reguliranja naših neriješenih odnosa vezanih uz nekretnine u K.O.Primošten.

U Šibeniku,25.10.2016.

Privitak

Geodetski snimak

Po ovlaštenju

PRIMA CENTAR d.o.o.

**ODVJETNIK**  
**ŠIME MRDEŽA**  
ŠIBENIK, Fra J. Mileta 1  
Tel.022032-730 Fax 310-402



"Geodezija ŠIBENIK" d.o.o. ŠIBENIK  
Mirmirac 7, 22 000 ŠIBENIK  
tel. +385 22 33 00 23, +385 22 31 21 17  
fax. +385 22 31 02 32, e-mail: geodezija@geodezija.hr

## GEODETSKI SNIMAK

Predmet: Geodetski snimak čestica u  
K.O. PRIMOŠTEN

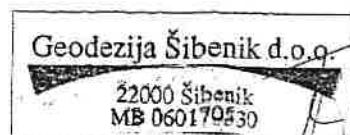
Naručitelj: PRIMA CENTAR d.o.o

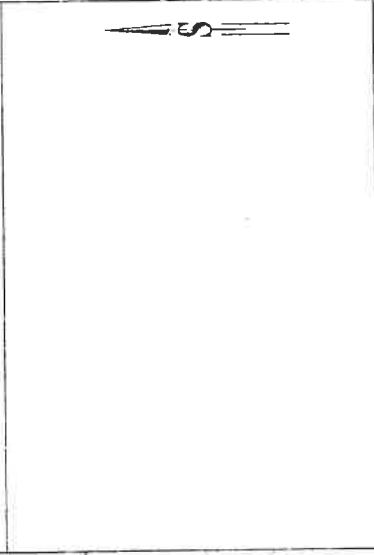
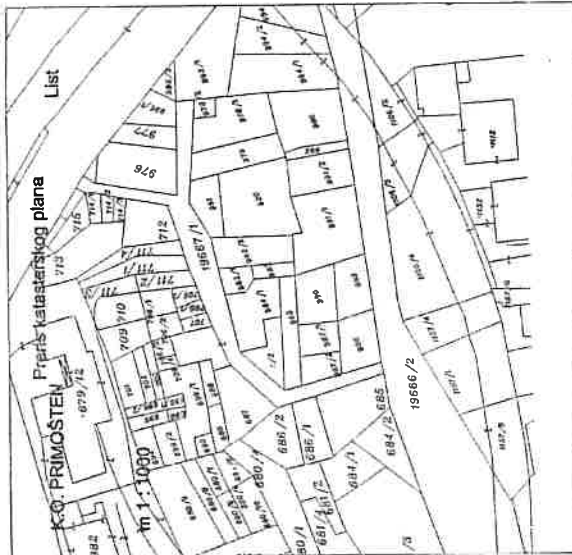
Lokacija: PRIMOŠTEN

Izradio:  
Božidar Čulav, dipl. ing. geod.

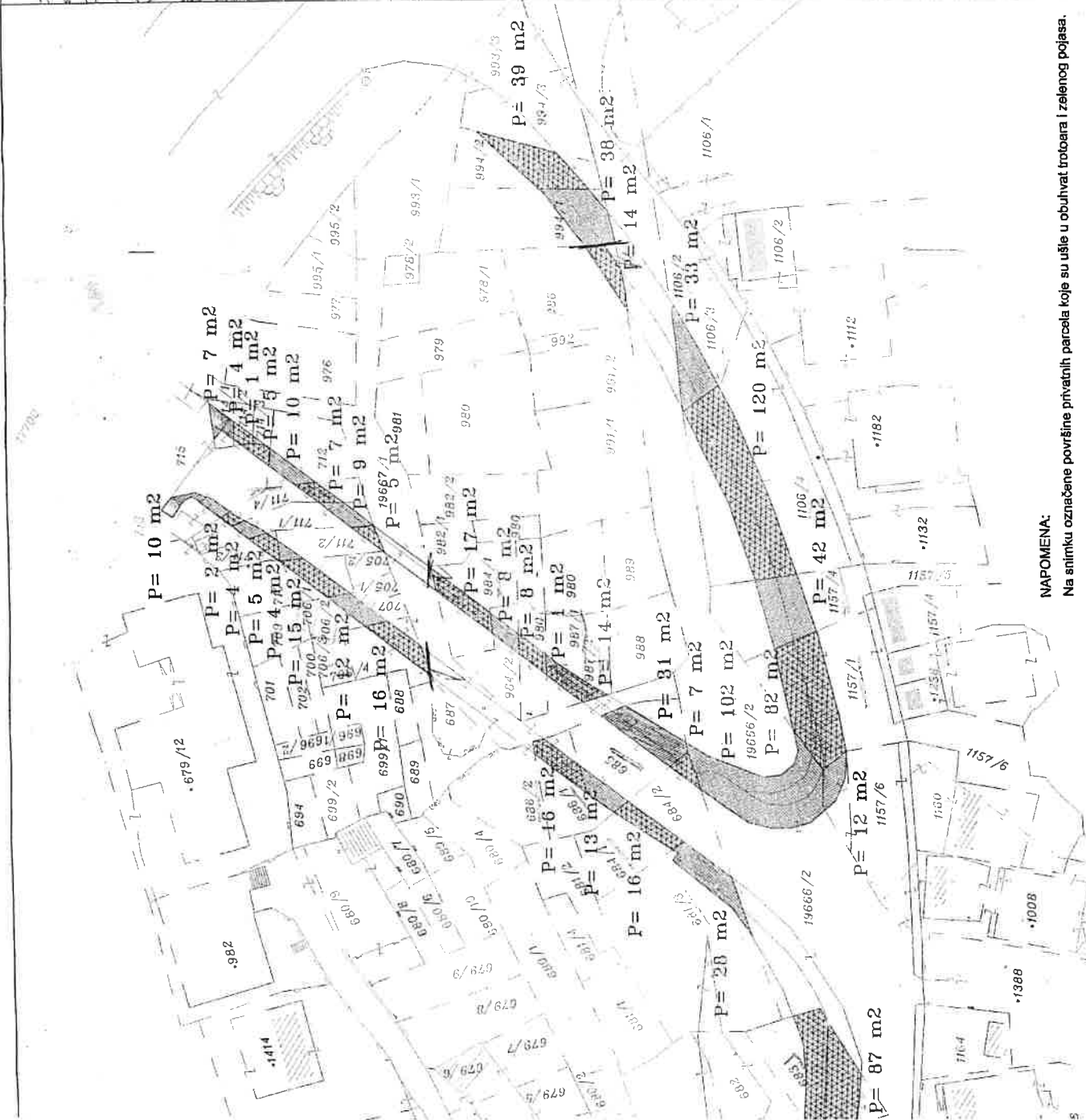
Pregledao i ovjerio:  
Božidar Čulav, dipl. ing. geod.

U Šibeniku, 24.01.2006 g.





<p>Minimalac 7, SIBENIK          tel. +385 22 33 00 23, +385 22 20 04 98          fax. +385 22 20 04 87, +385 22 31 02 32          e-mail: geodetija@vip.hr</p>	
<p>*Geodetska SIBENIK d.o.o.</p>	
<p><b>GEODETSKA SITUACIJA</b>  <b>M 1:500</b></p>	
VRSTA POBLJA:	PROJEKT: TEN
LOKACIJA:	Zemlja-odnos
NARUČITELJ:	Bobilar Čušar, diplomirani geodet
IZRADILI:	Geodetski entitak u M 1:200 na Izračunom površina
PREDMET:	23.01.2006.
DATUM:	Geodetska SIBENIK d.o.o.



**NAPOMENA:**  
 Na snimku označene površine privatnih parcela koje su ušle u obuhvat trotoara i zelenog pojasa.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŠIBENSKO - KNINSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA PRIMOŠTEN  
OPĆINSKO VIJEĆE

Klasa:023-05/05-01/01  
Ur.broj:2182/05-01/05-01  
Primošten, 31.ožujka 2005. godine

PRIMA CENTAR d.o.o.  
ŠIBENIK 22 000

PREDMET: Predmet za zajednički obračun i razgraničenje vlasništva od 10.siječanj 2005.

-daje se odgovor-

Štovani,

na 32. sjednici Općinskog vijeća Općine Primošten usvojena je Vaša zamolba u gore navedenom predmetu.

Općina Primošten i Prima centar d.o.o. po završetku radova na rekonstrukciji ulaza u Primošten zajednički će utvrditi kolika je ukupna površina koju je Općina Primošten zahvatila .Općina Primošten i Prima centar angažirat će geometra koji će premjeriti površinu. Površina koja je uzurpirana Prima centru bit će zamijenjena sa površinom koju posjeduje Općine Primošten na istoj lokaciji.

Sa štovanjem,

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA OPĆINE PRIMOŠTEN

Stipe Petrina



JA, JAVNI BILJEŽNIK VOJISLAV VULETIN, Šibenik, Vladimira Nazora 15, potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave "PREDMET ZA ZAJEDNIČKI OBRAČUN I RAZGRANIČENJE VLASNIŠTVA OD 10. SLJEČNJA 2005. "

Ispisan je rukopisom i pisaćim strojem koji ima 1 list.

Izvorna isprava se po tvrdnji stranke nalazi kod stranke, a donijela ju je sa sobom stranka PEĆA PRLAC (OIB: 19823993288), rođen 23.05.1948. godine, PRIMOŠTEN, GLAVIČICE 3 (Osobno poznat).

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. ZJP u iznosu od 10,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 30,00 kn + PDV 25% (7,50 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn).

Broj: OV-8981/16

U Šibeniku, 23.11.2016.



Javni bilježnik

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA

PRISJEDNIK  
Marko Vuletin



ODGOVORNIK  
JOSIP  
ŠIBENIK  
Tel: 051 222 222

Između:

CELSUS ADRIATIC, iz šibenika, ul. B. I. Mažuranića br. 88, kojeg zastupa direktor PEĆO PRLAC, kao zastupnik investitora, s jedne strane ( u daljem tekstu: INVESTITOR ),

i

OPĆINE PRIMOŠTEN, zastupane po načelniku BOLANČA VINKU, iz Primoštena, kao udružilac s druge strane ( u daljem tekstu: UDRUŽILAC), zaključen je ovaj

SPORAZUM O UDRUŽIVANJU SREDSTAVA  
RADI IZGRADNJE TURISTIČKO POSLOVNOG  
OBJEKTA U PRIMOŠTENU

1. Potpisnici sporazuma suglasno utvrđuju da su prethodno potpisali PROMEMORIJU u vezi izgradnje garažno-komercijalno-turističkih sadržaja u centru Primoštena, na postojećim slobodnim terenima, i to od poste do Jadranske magistrale, te od ceste koja od benzinske postaje vodi u Primošten do puta koji od autobusne postaje vodi do ambulante, približne površine oko 7.500 m<sup>2</sup>, koje zemljište je većim dijelom privatne vlasnosti a oko 1000 m<sup>2</sup> je zemljište u vlasništvu Općine Primošten.

Također, potpisnici nadalje utvrđuju da je Ured za prostorno uređenje i zaštitu okoliša pozitivno odgovorio na upit investitora, tj. da je na označenoj lokaciji moguća izgradnja komercijalno poslovnog centra, sa svim sadržajima kako je to niže navedeno u obavijesti Odsjeka za prostorno uređenje i zaštitu okoliša županije šibensko Kninske, klasa: 350-05702-01/140 /T.P., urbr: 2182-04/01-02/01 od 11.9.2002 god., što je obama potpisnicima poznato.

2. Sukladno gornjim navodima, potpisnici sporazuma utvrđuju slijedeće:

- udružilac se obvezuje o svom trošku otkupiti zemljište iz toč.1.ovog sporazuma koje je privatne vlasnosti

- sredstva za otkup zemljišta iz prethodnog stavka osigurati će investitor u cijelosti, po dinamici zaključenja ugovora o kupoprodaji sa privatnim vlasnicima ( udružilac se obvezuje odmah dostaviti primjerak kupoprodajnog ugovora investitoru), doznakom sredstava na račun udružitelja koji će vršiti isplatu ugovorene kupoprodajne cijene, i o tome na pogodan način izvješćivati investitora, time da će potpisnici sporazuma suglasno dogovarati kupoprodajnu cijenu,



JOSIP I. MAŽURANČA  
ŠIBENIK

- za pravovaljanost kupoprodajnih ugovora i njihovu podobnost za uknjižbu prava vlasništva u zemljišne knjige kod Općinskog suda u šibeniku ,odgovornost na sebe preuzima udružitelj ,

-za slučaj da udružilac ne otkupi dovoljno zemljišta koje je neophodno za realizaciju projektne tehničke dokumentacije ( a udružitelj je upoznat sa idejnim projektom komercijalnog centra),udružilac se obvezuje vratiti investitoru novčana sredstva koja mu je ovaj doznačio radi otkupa,te je u tom slučaju udružilac slobodan raspolagati otkupljenim zemljištem u skladu sa svojim razvojnim planovima.

3. Svo zemljište koje udružilac otkupi od privatnih osoba kao i ono koje je vlasništvo udružitelja ( zemljište iz toč.1.ovog sporazuma),udružilac unosi u zajedničku investiciju radi realizacije komercijalnog centra iz toč.1.ovog sporazuma.

Iz tog osnova,investitor će priznati udružitelju poslovni udjel ( vlasnički udio) od 5 % ( slovima: pet posto) u budućem zajedničkom trgovačkom društvu, time da će se taj poslovni udjel udružitelja uvećati za srazmjernu vrijednost općinskog zemljišta ( od 1000 m2) u odnosu na vrijednost cjelokupne investicije,a koje zemljište će se procijeniti po prosječnoj otkupljenoj cijeni zemljišta koje bude otkupljeno na ovoj lokaciji od fizičkih osoba, o čemu će stranke zaključiti posebno pismeno,sa svim bitnim i nebitnim sastojcima,

4.Potpisnici sporazuma suglasni su da vlasnički udjel udružitelja može biti utvrđen i na drugi način ( učešće u prihodu od eksploatacije objekta,najma ili prodaje pojedinih etažnih djelova).

Pored navedenog, udružitelju će biti osigurano,bez naknade,na trajno korištenje amfiteatar ( zabavni centar) koji će biti izgrađen u sklopu komercijalnog centra,

- zauzvrat gornjem navodu,udružitelj će investitora osloboditi od plaćanja komunalnog doprinosa za izgradnju komercijalnog centra,

- sa svoje strane investitor se obvezuje izgraditi komercijalni centar na označenom zemljištu,što podrazumijeva da će u skladu sa lokacijskom i građevinskom dozvolom izgraditi:

- dva nivoa podzemnih garaža,
- u prizemlju poslovni centar,



JOSIP TUKIĆ  
SIBENIK  
TUŠKANJE

- te dva kata apartmana, sve to prema izvedbeno tehničkoj dokumentaciji potvrđenoj od strane nadležnih državnih tijela.

5. Kod izgradnje komercijalnog centra investitor neće dirati u postojeću prometnu regulaciju na toj lokaciji, te će u tom smislu kroz projektnu dokumentaciju ponuditi odgovarajuće tehničko rješenje ( "tunel" preko otkupljenih nekretnina ili nekog drugo tehničko rješenje).

6. Posebno potpisnici sporazuma utvrđuju da se investitor obvezuje :

- osigurati određeni broj garaža u sklopu centra za lokalno stanovništvo, kao najmoprimce, za koje najmanina neće biti veća od 20 % od tržišne cijene najma, a onim vlasnicima otkupljenog zemljišta koji žele kupiti garažu, investitor će omogućiti kredit pod komercijalnim uvjetima,

- prilikom zapošljavanja osoblja, investitor će prioritet dati lokalnom stanovništvu, pod uvjetom da ispunjava uvjet stručne spreme i radnog iskustva za pojedino radno mjesto, u skladu sa aktima investitora,

- potpisnici sporazuma suglasni su da će radi realizacije gornjeg projekta zajednički osnovati odgovarajuće trgovačko društvo sa ograničenom odgovornošću, sa temeljnim ulozima u temeljnom kapitalu kako se dogovore, sa udjelima u dobiti i snišanju rizika poslovanja u skladu sa aktom o osnivanju društva, s time da će sjedište tvrtke biti u Primostenu.

7. Udružitelj i investitor suglasni su da će zahtjev za izdavanje lokacijske i građevinske dozvole podnijeti investitor na svoje ime, temeljem ovog sporazuma.

8. Stranke su suglasne da će eventualne sporne situacije koje bi mogle proisteci iz odredaba ovog sporazuma nastojati rješavati na miran, arbitražom na paritetnoj osnovi, u suprotnom nadležan je sud opće mjesne nadležnosti.

9. Stranke se odriču prava pobijanja ovog sporazuma ma iz kojeg zakonom predviđenog razloga, a posebno zbog mana volje ili eventualne prikrate ( nesrazmjera u davanjima), izjavljuju da ovaj sporazum predstavlja njihovu pravu volju, dok usmenih ugovoraka, uvjeta i sl. - među strankama nema.

10. U znak prihvatanja prava i obveza iz ovog sporazuma stranke ga niže vlastoručno potpisuju.

u šibeniku, 14.10.2002 god.

ZA INVESTITORA:

**CELSUS ADRIATIC**  
Bana I. Mažuranića 88  
22000 ŠIBENIK

ZA UDRUŽITELJA:

PECO DRLAC



**CELSUS ADRIATIC**  
Bana I. Mažuranića 88  
22000 ŠIBENIK



**NACELNIK OPĆINE**

**BOLANČA VINKO**



## P R O M E M O R I J A

Razgovora i obostrano obvezujućih dogovora oko izgradnje garažno-komercijalno-turističkih sadržaja u centru Primoštena, na postojećim slobodnim terenima, približno označenih kako slijedi: a) od pošte do Jadranske magistrale  
b) od ceste koja od benzinske postaje vodi u Primošten do puta koji od autobusne postaje vodi do ambulante.

Isti teren je površine cca 7.500.-m<sup>2</sup> od čega cca 1000.-m<sup>2</sup> je vlasništvo općine a preostali tereni su privatno vlasništvo.

Sastanak je uslijedio nakon višekratnih osobnih i telefonskih kontakata između Općine Primošten i predstavnika investitora, Peće Prlaca.

### SASTANKU PRISUSTVOVALI:

- 1) Predstavnici općine Primošten: a) Gosp. Vinko Bolanča – načelnik općine  
b) Gosp. Stipe Petrina – predsjednik općinske skupštine.
- 2) Predstavnici investitora : a) Gosp. Tamini Cesare  
b) Gosp. Michele Bombardieri  
c) Gosp. Berardi Pierangelo  
d) Gosp. Bertazzoni Bruno  
e) Gosp. Florioli Guido  
f) Gosp. Pećo Prlac

Predstavnici općine je predložen idejni projekt komercijalnog centra, s kojim su se oni načelno složili. Na sastanku je dogovoreno slijedeće.:

- 1) Investitor će u potpunosti o svom trošku izgraditi rečeni komercijalni centar kojeg će sadržaji biti opisani u ugovoru koji slijedi poslije ove memorije.
- 2) Otkup zemljišta od privatnih vlasnika će vršiti općina Primošten, financijskim sredstvima osiguranim od strane investitora.
- 3) Općina Primošten treba sa svim vlasnicima sklopiti predugovor, tek potom, kad se zaokruži otkup u cijelosti, početi će isplata vlasnicima po pojedinačno sklopljenim ugovorima, naravno, uz predodjenje svih potrebnih dokumenata.

*Pećo Prlac*

*11. 1. 1980*



i dokaza vlasnosti od strane vlasnika terena.

- 4) O cijeni pojedinačnih terena, općina Primošten će redovno izvještavati Investitora i tražiti njegovu suglasnost.
- 5) Ukoliko dodje do problema s otkupom, tj. ako pojedini vlasnik ne želi prodati ili traži preveliku cijenu, a teren se nalazi na rubnom, za projekt nevažnom području, biti će izostavljen iz otkupa. U istom slučaju kod za investitora važnih terena, općina i investitor će zajednički rješavati problem.
- 6) Po završetku otkupa, općina Primošten će privatne terene otkupljene sredstvima investitora bez naknade prenijeti na investitora.
- 7) Cca. 1000.-m<sup>2</sup> koji su u vlasništvu općine, će od strane općine biti prenešeni Na investitora, s time da neće biti isplaćeni, već obračunati po prosječnoj cijeni Otkupa privatnog zemljišta, i za taj iznos će biti povećano učešće općine Primošten u vlasništvu projekta ( naravno, u srazmjeru na ukupnu vrijednost investicije). Vidi članak « 9 ».
- 8) Općina Primošten će investitora u cijelosti osloboditi komunalne takse za izgradnju ovog projekta.
- 9) Općina Primošten će participirati u vlasništvu projekta s 5% vrijednosti, bilo da se radi o prihodima od eksploatacije, prodaje ili najma sadržaja budućeg projekta.
- 10) Općina Primošten će imati trajno i slobodno pravo služnosti budućeg amfiteatra (zabavnog centra) bez ikakve naknade.
- 11) Investitor će osigurati odredjen broj garaža za stanovnike Primoštena ( broj će se naknadno dogovoiiti ) za koje će najam biti ne veći od 20% od tržišne cijene najma.  
Investitor će omogućiti vlasnicima zemljišta ,koji to žele, kredit po Komercijalnim uvjetima za izgradnju ( kupnju ) garaže u budućem projektu.
- 12) Investitor će prilikom zapošljavanja u svakom slučaju preferirati domaće stanovništvo ( naravno pod uvjetom kvalificiranosti ).
- 13) Investitor se obvezuje odmah po obostranom potpisu ove promemorije doznačiti na račun firme « Celsus-Adriatic» iznos od 50.000.-EURA koja je njihov legalni zatupnik. Isti iznos je namjenjen isključivo za otkup zemljišta od privatnih vlasnika. Po primitku, «Celsus-Adriatic» će općini Primošten prezentirati dokaz o uplati.
- 14) Za realizaciju projekta će biti osnovano posebno poduzeće, sa sjedištem u Primoštenu, i to odmah po potpisu predugovora ili ugovora.

U Primoštenu, dana 30.08.2002.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Za investitora:

*Stubić G. b.*  
*Stevanović P. - f.*

Za općinu Primošten:

*Vinko Balanča*





**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Povjerenstvo za odlučivanje**  
**o sukobu interesa**



POVJERENSTVO ZA ODLUČIVANJE O  
SUKOBU INTERESA

Broj: 711-I-1281-M-109/23-02-24  
Zagreb, 15. lipnja 2023.

**STIPE PETRINA**  
Općinski načelnik, Općina Primošten

**Predmet: mišljenje na zahtjev obveznika Stipe Petrine,**  
**- daje se**

Povjerenstvo za odlučivanje o sukobu interesa (dalje: Povjerenstvo) dana 06. lipnja 2023. godine pod brojem 711-U-4734-M-109/23-01-28, zaprimilo je zahtjev za davanjem mišljenja koji je podnio obveznik Stipe Petrina, općinski načelnik Općine Primošten.

U podnesenom zahtjevu obveznik navodi da je Općina Primošten uputila Povjerenstvu zahtjev za davanje mišljenja u kojem je opisana potencijalna situacija sukoba interesa prilikom stupanja Općine Primošten u stvarnopravne odnosno obveznopravne odnose sa društvom Prima centar d.o.o., a u kojem društvu kćer obveznika ima više od 5% udjela u vlasništvu (temeljnem kapitalu) navedenog društva, slijedom čega je postavljen upit Povjerenstvu u vezi zastupanja Općine Primošten prilikom stupanja u odnos s navedenim društvom. Nadalje, navedeno je da je na 199. sjednici održanoj 13. siječnja 2023. godine Povjerenstvo dalo mišljenje broj 711-I-184-M-4/23-02-17 u kojem je obvezalo obveznika, odnosno općinskog načelnika Općine Primošten da prilikom nastanka svakog pojedinačnog poslovnog odnosa Općine Primošten sa društvom PRIMA CENTAR d.o.o. pravodobno obavijesti Povjerenstvo koje će u tom slučaju u roku od 15 dana od dana zaprimanja obavijesti izraditi mišljenje zajedno s uputama o načinu postupanja obveznika i tijela u kojem obveznik obnaša javnu dužnost u cilju izbjegavanja sukoba interesa.

Nadalje, ističe da je u posljednjem danom mišljenju, Povjerenstvo temeljem tumačenja Ministarstva pravosuđa i uprave od dana 14. rujna 2021. godine, istaknulo kako općinski načelnici koji u jedinicama lokalne samouprave nemaju zamjenika koji bi s njima bio izabran na lokalnim izborima mogu, ukoliko se isti s time usuglase, ovlast za postupanje u konkretnom slučaju prenijeti na pročelnika ili drugog službenika lokalne jedinice.



Također navodi da je tematika restitucije nekretnina između Općine Primošten i društva Prima centar d.o.o. već bila predmet razmatranja povjerenstva te kako je Povjerenstvo Odlukom broj: 711-I-775-P-429-18/20-23-11 od dana 22. svibnja 2020. godine utvrdilo kako obveznik Stipe Petrina nije bio u povredi ZSSI-a, obzirom da isti nije poduzimao radnje povodom reguliranja odnosa između Općine Primošten i Prima centra d.o.o.,

Nadalje, u zahtjevu obveznik navodi da je Općina Primošten, zastupana po općinskom načelniku Stipi Petrina, uz suglasnost pročelnika Jedinственог управног одјела Općine Primošten, istoga opunomoćila radi poduzimanja radnji koje bi, da su poduzete od strane općinskog načelnika, eventualno predstavljale potencijalni sukob interesa.

Potom u zahtjevu ističe da je Općina Primošten, prilikom rekonstrukcije uređenja Zagrebačke ulice u Primoštenu sa nogostupom, oduzela društvu Prima centar d.o.o. određene dijelove nekretnina u ukupnoj površini od 865 m<sup>2</sup> (sukladno geodetskoj situaciji Geodezije Šibenik d.o.o. od dana 23. siječnja 2006. godine), za koju oduzetu površinu se obvezala društvu Prima centar d.o.o. ponuditi u zamjenu katastarske čestice u svome vlasništvu, koje se nalaze na istoj lokaciji kao i kompleks nekretnina Prima centra d.o.o., odnosno one koje u naravi predstavljaju parkiralište. Procijenjena vrijednost nekretnina na predmetnom području tada da je iznosila 253,26 EUR-a/m<sup>2</sup>. Ugovorom o zamjeni nekretnina, sklopljenim između Općine Primošten i društva Prima centar d.o.o., Općina Primošten je već ustupila društvu Prima centar d.o.o. katastarske čestice na području parkirališta, u njezinu isključivom vlasništvu (kat. čest. 684/1, 679/4, 667, 663/3, 663/5) i to u ukupnoj površini od 262 m<sup>2</sup>.

U zahtjevu navodi i da je, sukladno izrađenoj procjeni, ukupan dug Općine Primošten prema društvu Prima centar d.o.o. iznosio 152.715,78 EUR-a te s obzirom da je Općina Primošten svojedobno u trgovačkom društvu Prima centar d.o.o. imala poslovni udjel koji je iznosio 5%, vrijednost poslovnog udjela sukladno nalazu izrađenom od strane ovlaštene revizorske tvrtke Šibenski Revicon d.o.o. procijenjena na 40.407,37 EUR-a (304.325,00 kuna), te je Općina svoj udio od 5%, na zahtjev Prima centra d.o.o. i ustupila navedenom društvu te time ispunila dio obveze prema Prima centru d.o.o. Navedenim prijenosom udjela od 5%, dugovanje Općine Primošten prema Prima centru d.o.o. od početnih 152.715,78 EUR-a, konačno iznosi 112,308,41 EUR-a (računajući po procjeni koja je svojevremeno izrađena i sukladno kojoj se vršio prijeboj).

Navedeno je i da preračunavanjem vrijednosti navedenog udjela od 5% u m<sup>2</sup>, proizlazi kako je ustupanjem spomenutog poslovnog udjela, Općina Primošten ustupila društvu Prima centar d.o.o. površinu od 159 m<sup>2</sup>, koju površinu je potrebno odbiti od ukupno oduzete površine nekretnina potrebne za rekonstrukciju Zagrebačke ulice sa nogostupom.

Slijedom navedenog, u zahtjevu navodi da proizlazi kako je od početnog dugovanja od ukupno 865 m<sup>2</sup> oduzetih na ime rekonstrukcije Zagrebačke ulice u Primoštenu, Općina Primošten ustupanjem kako procijenjenog poslovnog udjela od 5% - koji preračunat iznosi 159 m<sup>2</sup> i temeljem sklopljenog Ugovora o zamjeni nekretnina kojim se društvu Prima centar d.o.o. vratilo još 262 m<sup>2</sup>, ostala dužna društvu Prima centar d.o.o. prenijeti još ukupno 444 m<sup>2</sup>, što joj

je cilj i učiniti sukladno uputama Povjerenstva, a sve kako bi konačno razriješila obveze koje ima prema navedenom društvu.

Također, s obzirom da je Općina Primošten posjednica i zemljišnoknjižna vlasnica nekretnina koje se nalaze na području parkirališta kojim gospodari društvo Prima centar d.o.o., a koje nekretnine je stekla pravomoćnim sudskim presudama i na iste se propisno uknjižila, ista je voljna u cilju razrješenja međusobnih odnosa navedene nekretnine predati u vlasništvo navedenom društvu. Konkretno, za kat. čest. 995/1, 976, 712, 978/1, 19666/10, 19667/3, sve k.o. Primošten, koje su položene na prostoru parkirališta, Općina Primošten je knjižna vlasnica te bi iste u odgovarajućim površinama ustupila društvu Prima centar d.o.o., u svrhu prijetoja preostalog dugovanja od 444 m<sup>2</sup>, radi čega se obraća povjerenstvu da isto izradi obvezne upute u cilju realizacije navedenoga. Ujedno tvrdi, da osim navedenih, Općina će biti knjižna vlasnica i drugih čestica na prostoru parkirališta, no potrebno će biti izraditi geodetsku izmjeru kako bi se točno i nedvojbeno izmjerila površina koju je oduzela cesta, odnosno kako bi se točno i nedvojbeno utvrdila površina koja će biti predmet pravnog posla između Općine Primošten i Prima centra d.o.o., obzirom da se radi o česticama koje nisu u cijelosti dio parkirališta, već očito ulaze u javnu površinu.

Slijedom navedenog, a s obzirom da će površina nekretnina u vlasništvu Općine Primošten, koju je Općina dužna unijeti u zajedničku investiciju biti veća od dužnih 444 m<sup>2</sup>, obveznik postavlja upit Povjerenstvu kojim i kakvim ugovorom regulirati prijenos dužnih 444 m<sup>2</sup> iz vlasništva Općine Primošten u vlasništvo Prima centra d.o.o. te da li je pročelnik temeljem punomoći ovlašten potpisivati takav ugovor i s obzirom da će površina u vlasništvu Općine Primošten biti veća, a istu je Općina dužna ustupiti Prima centru d.o.o., mogu li Općina Primošten i Prima centar d.o.o. zakonito regulirati navedeni odnos slobodnom voljom, na korist obje strane, odnosno na način da dogovorno izaberu način kojim će regulirati svoj za sada nerazriješeni odnos. Nadalje postavlja upit, ukoliko je Povjerenstvo mišljenja da je Općina Primošten dužna prodati Prima centru d.o.o. površinu po određenoj cijeni, onda po kojoj cijeni odnosno je li potrebno izvršiti novu procjenu vrijednosti nekretnina te sukladno procjeni regulirati kupoprodajni odnos ili pak sukladno starijoj procjeni, odnosno po cijeni koja je važila na dan 31. prosinca 2016, godine i temeljem koje je izvršena analiza društva i koja je navedena u dokumentaciji, a koja iznosi 253,26 EUR-/m<sup>2</sup>.

Također, od Povjerenstva je zatraženo da pregleda i protumači dostavljeni Sporazum o udruživanju sredstava radi izgradnje turističko poslovnog objekta u Primoštenu.

Zaključno obveznik navodi da će se predmetni zahtjev za davanje mišljenja dostaviti i nadležnom Općinskom državnom odvjetništvu, kako bi isto tijelo bilo upoznato sa činjenicom da je dužnosnik Stipe Petrina u cilju zakonitog i transparentnog postupanja na javnoj dužnosti, zatražio mišljenje Povjerenstva te kako bi isto tijelo eventualno dalo i svoje mišljenje o predmetnoj situaciji ili pak upozorilo na eventualne nezakonitosti.

Iz punomoći priložene zahtjevu, vidljivo je da je njome za poduzimanje svih pravnih radnji koje proizlaze ili će proizaći iz međusobnog odnosa Općine Primošten i društva Prima centar ovlašten pročelnik Jedinog upravnog odjela Općine Primošten.

Povjerenstvo prije svega ukazuje obvezniku da nije nadležno za tumačenja koja se odnose na ugovorne odnose s aspekta stvarnog i obveznog prava i postupaka koji prethode sklapanju ugovora (način uređivanja međusobnih prava i obveza, vrijednosti zemljišta i sl.), budući da je Povjerenstvo nadležno za provedbu ZSSI-a, ali ukazuje obvezniku da navedeni postupci moraju biti u skladu sa procedurama propisanim posebnim zakonima i transparentni. Pritom Povjerenstvo posebice upire i na procedure propisane Zakonom o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14, 69/17 i 98/19), a s obzirom da se radi o potencijalnom poslovnom odnosu u koje stupa tijelo javne vlasti.

Povodom navedenog zahtjeva, Povjerenstvo na temelju članka 32. stavka 1. podstavka 3. Zakona o sprječavanju sukoba interesa („Narodne novine“; broj 143/21, u daljnjem tekstu: ZSSI) na 11. sjednici održanoj 15. lipnja 2023., obvezniku daje mišljenje, kako slijedi.

Člankom 21. stavkom 1. ZSSI-a propisano je da kada tijelo u kojem obveznik obnaša javnu dužnost stupa u poslovni odnos s poslovnim subjektom u kojem član obitelji obveznika ima 5% ili više udjela u vlasništvu, obveznik je dužan o tome pravodobno obavijestiti Povjerenstvo.

Stavkom 2. istog članka propisano je da će Povjerenstvo u roku od 15 dana od dana zaprimanja obavijesti izraditi mišljenje zajedno s uputama o načinu postupanja obveznika i tijela u kojem obveznik obnaša javnu dužnost u cilju izbjegavanja sukoba interesa obveznika i osiguranja postupanja u skladu sa Zakonom.

Konačno, člankom 21. stavkom 4. propisano je da je obveznik, odnosno tijelo u kojem obveznik obnaša dužnost, obvezno, prije stupanja u poslovni odnos, dostaviti cjelokupnu dokumentaciju iz koje je vidljivo kako su provedene upute Povjerenstva.

Ponajprije se ukazuje obvezniku da je dužan izuzeti od sudjelovanja u bilo kojoj radnji koja prethodi nastanku bilo kojeg poslovnog odnosa do kojeg bi moglo doći između Općine Primošten i trgovačkog društva Prima centar d.o.o. vezano za rješavanje međusobnih dugovanja iz već nastalih poslovnih odnosa, ali i u odnosu na sve druge buduće poslovne odnose.

Slijedom toga, Grad Primošten može stupiti u poslovni odnos sa trgovačkim društvom Prima centar d.o.o. u kojem kćer općinskog načelnika ima više od 5 % udjela u vlasništvu, ukoliko obveznik Stipe Petrina, općinski načelnik Općine Primošten, postupi sukladno uputama Povjerenstva u cilju izbjegavanja sukoba interesa prilikom nastanka poslovnog odnosa.

Povjerenstvo prije svega ukazuje obvezniku Stipi Petrini da je, u svrhu jačanja transparentnosti u obnašanju javnih dužnosti i očuvanja vlastitog integriteta, dužan članovima Općinskog vijeća deklarirati okolnost da Općina Primošten planira stupiti u poslovni odnos sa navedenim poslovnim subjektom, s naznakom činjenice da njegova kćer ima više od 5 % udjela u vlasništvu navedenog poslovnog subjekta. Također, navedenu okolnost dužan je objaviti i na internetskim stranicama Općine Primošten te se dužan izuzeti od svakog, pa i posrednog oblika sudjelovanja u bilo kojoj radnji koja prethodi nastanku poslovnog odnosa, te za to ovlastiti pročelnika ili drugog službenika Općine uz njihov pristanak.

Nadalje, obveznik Stipe Petrina, odnosno Općina Primošten, dužni su prije stupanja u poslovni odnos, sukladno citiranom članku 21. stavku 4. ZSSI-a, dostaviti Povjerenstvu cjelokupnu dokumentaciju iz koje je vidljivo kako su provedene naprijed date upute Povjerenstva. Povjerenstvo će potom posebnom Odlukom utvrditi jesu li upute Povjerenstva provedene na način koji omogućuje izbjegavanje sukoba interesa dužnosnika i osigurava zakonito postupanje u konkretnom slučaju.

Zaključno, obvezniku se napominje da sukladno članku 2. ZSSI-a u obnašanju javne dužnosti obveznici ne smiju svoj privatni interes stavljati ispred javnog interesa te da sukladno članku 6. ZSSI-a u obnašanju javnih dužnosti moraju postupati časno, odgovorno, savjesno, odgovorno i nepristrano, čuvajući vlastitu vjerodostojnost i dostojanstvo povjerene im dužnosti i povjerenje građana. Nadalje, sukladno istoj odredbi ne smiju koristiti javnu dužnost za osobni probitak ili probitak osobe koja je s njima povezana. Konačno, sukladno članku 9. ZSSI-a, ako se pojave okolnosti koje se mogu definirati kao potencijalni sukob interesa, obveznik je dužan deklarirati ga na odgovarajući način i razriješiti tako da zaštiti javni interes te se izuzeti od donošenja odluka odnosno sudjelovanja u donošenju odluka koje utječu na njegov vlastiti poslovni interes ili poslovni interes s njim povezanih osoba.

U ovom slučaju nedvojbeno se radi o takvoj situaciji, budući obveznik ima dvojaku poziciju, jer s jedne strane nastupa kao ovlaštenu predstavnik Općine Primošten, dok je s druge strane poslovni subjekt, odnosno trgovačko društvo, u kojem nedvojbeni financijski interes ima s dužnosnikom povezana osoba, član njegove obitelji.

Slijedom navedenog, Povjerenstvo dalo mišljenje kako je navedeno.



Dostaviti:

1. Obveznik Stipe Petrina, elektroničkom dostavom
2. Objava na internetskoj stranici
3. Pismohrana



POVJERENSTVO ZA ODLUČIVANJE O  
SUKOBU INTERESA

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
***Povjerenstvo za odlučivanje***  
***o sukobu interesa***

**Broj: 711-I-1562-M-109/23-04-24**  
Zagreb, 27. srpnja 2023. godine

**STIPE PETRINA**  
Općinski načelnik  
Općina Primošten

**Predmet: zahtjev za mišljenje obveznika Stipe Petrine**  
**- dopuna dokumentacije, traži se**

Poštovani,

Povjerenstvo za odlučivanje o sukobu interesa (dalje u tekstu: Povjerenstvo) je povodom Vašeg zahtjeva od 06. lipnja 2023. godine, na 11. sjednici održanoj dana 15. lipnja 2023. godine, donijelo mišljenje kojim Vam je dana uputa da ste, u svrhu jačanja transparentnosti u obnašanju javnih dužnosti i očuvanja vlastitog integriteta, dužni članovima Općinskog vijeća deklarirati okolnost da Općina Primošten planira stupiti u poslovni odnos sa poslovnim subjektom Prima centar d.o.o., s naznakom činjenice da Vaša kćer ima više od 5 % udjela u vlasništvu navedenog poslovnog subjekta. Također, dana Vam je uputa da ste navedenu okolnost dužni objaviti i na internetskim stranicama Općine Primošten te da ste se dužni izuzeti od svakog, pa i posrednog oblika sudjelovanja u bilo kojoj radnji koja prethodi nastanku poslovnog odnosa te za navedene ovlastiti pročelnika ili drugog službenika Općine uz njihov pristanak.

Nadalje, Povjerenstvo Vam je dalo uputu da ste dužni prije stupanja u poslovni odnos dostaviti Povjerenstvu cjelokupnu dokumentaciju iz koje je vidljivo kako su provedene naprijed date upute Povjerenstva.

Dana 14. srpnja 2023. godine Povjerenstvo je zaprimilo Vaše očitovanje u kojem navodite da ste postupili prema navedenim uputama Povjerenstva i tražite da Povjerenstvo posebnom odlukom utvrdi jesu li upute Povjerenstva provedene na način koji omogućuje izbjegavanje sukoba interesa.

Međutim, kako bi se Povjerenstvo moglo utvrditi da je u potpunosti postupljeno sukladno danom mišljenju, potrebno je dostaviti zapisnik sa sjednice Općinskog vijeća Općine Primošten ili drugi dokaz iz kojeg je jasno vidljivo da ste članovima Općinskog vijeća Općine Primošten deklarirali okolnost da Općina Primošten planira stupiti u poslovni odnos sa poslovnim subjektom u kojem Vaša kćer ima više od 5% udjela u vlasništvu. U očitovanju ističete da ćete deklarirati navedene okolnosti na narednoj sjednici Općinskog vijeća, ali Povjerenstvu je o tome potrebno dostaviti dokaz u vidu zapisnika sa sjednice vijeća. Također, potrebno je dostaviti i dokaz da je navedena okolnost objavljena i na na internetskim stranicama Općine Primošten. Naime, u svom očitovanju od 14. srpnja 2023. godine, navodite poveznicu

na kojoj je objavljen Vaš zahtjev za mišljenjem i citirano mišljenje Povjerenstva, ali nije vidljivo da ste javnosti deklarirali okolnost da se izuzimate iz postupanja u cijelom navedenom postupku.

Člankom 42. stavkom 5. Zakona o sprječavanju sukoba interesa („Narodne novine“ broj 143/21., u daljnjem tekstu: ZSSI/21) propisano je da je Povjerenstvo ovlašteno zatražiti i pribaviti potrebne podatke nužne za utvrđivanje činjeničnog stanja od svih tijela javne vlasti u Republici Hrvatskoj. Nadležna tijela u Republici Hrvatskoj dužna su bez odgode, a najkasnije u roku od 15 dana od dana zaprimanja zahtjeva Povjerenstva, dostaviti zatražene podatke kojima raspolažu. Ukoliko čelnik tijela iz članka 42. stavka 5. ZSSI/21-a ne postupi po traženju Povjerenstva, na temelju članka 52. kaznit će se novčanom kaznom u iznosu od 265,45 EUR-a/ 2.000 kuna do 1327,23 EUR-a/ 10.000, kuna.

Slijedom navedenog, pozivamo vas da bez odgode, a najkasnije u roku od 15 dana, dostavite tražene podatke, pozivom na naprijed navedeni broj.

S poštovanjem,

  
PREDSJEDNICA POVJERENSTVA  
Aleksandra Jozić-Ileković, dipl.iur.

Dostaviti:

1. Naslovu
2. Pismohrana