



**REPUBLIKA HRVATSKA**



**ISTARSKA ŽUPANIJA**

**Upravni odjel za obrazovanje,  
sport i tehničku kulturu  
Labin, G. Martinuzzi 2  
tel.052/429-980, fax: 052/852-323**

KLASA: 602-02/12-01/53  
URBROJ: 2163/1-05/4-13-19  
Labin, 27.veljače 2013.

**ISTARSKA ŽUPANIJA  
ŽUPAN**

**putem  
Stručne službe za poslove Skupštine  
Dršćevka 1**

**PAZIN 52000**

Predmet: Prijedlog Odluke o davanju prethodne suglasnosti  
na osnivanje prava građenja nad nekretninom  
- dostavlja se

U prilogu se dostavlja tekst prijedloga Odluke o davanju prethodne suglasnosti na osnivanje prava građenja nad nekretninom OŠ „Vazmoslav Gržalja“ Buzet u korist Grada Buzeta na Vaše daljnje postupanje.

S poštovanjem,

PROČELNICA

Patricia Smoljan





**REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
ŽUPAN**

KLASA:602-02/13-01/02  
URBROJ: 2163/1-01/8-13-2  
Pula, 06. ožujka 2013.

**ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA  
ISTARSKE ŽUPANIJE  
n/r predsjednika Dino Kozlevac  
Dršćevka 3, 52000 Pazin**

**Predmet: Odluka o davanju prethodne suglasnosti na osnivanje prava građenja nad nekretninom**

Temeljem članka 65. i 85. Statuta Istarske županije („Službene novine Istarske županije“ br. 10/09.), Župan Istarske županije dana 06. ožujka 2013.godine donosi

### **ZAKLJUČAK**

1. Prihvaća se nacrt i utvrđuje prijedlog Odluke o davanju prethodne suglasnosti na osnivanje prava građenja nad nekretninom, u tekstu koji je u prilogu ovog zaključka i čini njegov sastavni dio.
2. Akt iz točke 1. ovog zaključka upućuje se Županijskoj skupštini Istarske županije na nadležno postupanje.
3. Za izvjestiteljicu po točki 1., a vezano za točku 2. ovog Zaključka određuje se Patricia Smoljan - pročelnica Upravnog odjela za obrazovanje, sport i tehničku kulturu Istarske županije.
4. Ovaj zaključak stupa na snagu danom donošenja.

**Župan  
Istarske županije  
Ivan Jakovčić**

Na temelju članka 43.st.1.toč.18. i članka 84. Statuta Istarske županije („Službene novine Istarske županije“ br. 10/09.), Skupština Istarske županije na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_2013.godine donosi

**O D L U K U**  
o davanju prethodne suglasnosti  
na osnivanje prava građenja nad nekretninom

1. Daje se prethodna suglasnost na:

- Odluku Školskog odbora Osnovne škole „Vazmoslav Gržalja“ Buzet, II.istarske brigade 18, Buzet, KLASA:011-02/13-01/03, URBROJ:2106-23-01-13-01 od 19.veljače 2013.godine, o osnivanju prava građenja na k.č.br. 782, kuća za odmor Vrsar, površine 197 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. broj: 429, k.o. Vrsar, u korist Grada Buzeta, II.istarske brigade 11, Buzet
- nacrt Ugovora o osnivanju prava građenja nad k.č.br. 782, kuća za odmor Vrsar u k.o. Vrsar ,

temeljem kojih Grad Buzet osniva pravo građenja nad naprijed navedenom nekretninom koja je u cjelini u vlasništvu Osnovne škole „Vazmoslav Gržalja“ Buzet, II.istarske brigade 18, Buzet.

2. Osnivanje prava građenja na nekretnini iz toč.1. ove Odluke uspostavlja se svrhu rekonstrukcije zgrade iz toč.1.

3. Odluka Školskog odbora Osnovne škole „Vazmoslav Gržalja“ Buzet, II.istarske brigade 18, Buzet, KLASA:011-02/13-01/03, URBROJ:2106-23-01-13-01 od 19.veljače 2013.godine i nacrt Ugovora o osnivanju prava građenja nad k.č.br. 782, kuća za odmor Vrsar u k.o. Vrsar iz toč.1. čine sastavni dio ove Odluke.

4. Ovlašćuje se ravnateljica Osnovne škole „Vazmoslav Gržalja“ Buzet za sklapanje Ugovora o osnivanju prava građenja nad k.č.br. 782, kuća za odmor Vrsar u k.o. Vrsar, sa Gradom Buzetom, u tekstu kako je priložen uz Odluku Školskog odbora, kao i za poduzimanje svih daljnjih aktivnosti koje proizlaze iz njegovih odredbi, a u svrhu realizacije istih.

5. Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Istarske županije“.

KLASA:  
URBROJ:  
Pazin,

REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA

Predsjednik  
Dino Kozlevac

Dostaviti:

1. Osnovna škola „Vazmoslav Gržalja“ Buzet,  
II.istarske brigade 18, Buzet,
2. Grad Buzet, II.istarske brigade 11, Buzet
3. Ured državne uprave u Istarskoj županiji,  
Služba za opću upravu,
4. Župan IŽ,
5. Upravni odjel za obrazovanje, sport i tehničku kulturu,  
Labin, G. Martinuzzi 2,
6. Objava,
7. Pismohrana, ovdje.

## O B R A Z L O Ž E N J E

### 1. PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE OVOG AKTA

Ovaj se akt donosi temeljem čl. 43. i 84. Statuta Istarske županije („Službene novine Istarske županije“ br. 10/09.).

Člankom 43. Statuta Istarske županije utvrđene su nadležnosti Skupštine Istarske županije, s time da je u toč.18.st.1. istog članka propisano da Skupština Istarske županije daje prethodnu suglasnost na stjecanje, opterećenje ili otuđenje nekretnina škola kojih je osnivač, bez obzira na vrijednost.

Člankom 280.st.2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09.) propisano da je pravo građenja u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom, a člankom 287.st.1.utvrđeno je da se pravo građenja osniva temeljem valjanog pravnog posla izvođenjem iz vlasništva nekretnine koja se njime opterećuje, na način određen zakonom. Stoga je za osnivanje prava građenja odnosno opterećenje nekretnine u vlasništvu škola čiji je osnivač Istarska županija potrebna odluka Skupštine Istarske županije, a u smislu davanja prethodne suglasnosti. Tek nakon dobivanja suglasnosti osnivača, Škola može sklopiti valjani pravni posao za uspostavu prava građenja nad svojim nekretninama.

Člankom 84. Statuta utvrđene su vrste općih akata za čije donošenje je nadležna Skupština Istarske županije.

### 2. OSNOVNA PITANJA KOJA SE RJEŠAVAJU OVIM AKTOM

Grad Buzet obratio se Istarskoj županiji sa namjerom stavljanja u funkciju zgrade školskog odmarališta u Vrsaru, koja je u vlasništvu OŠ „Vazmoslav Gržalja“ Buzet, iz razloga što je ista zgrada u trošnom stanju, opasna je za korištenje i narušava starogradsku jezgru Vrsara, a intencija Grada Buzeta je da se objekt obnovi, nakon čega bi zadržao namjenu tj. i dalje bi služio za odmor djece školskog uzrasta. Grad Buzet izradio je idejni projekt rekonstrukcije, a naručio je i izradu glavnog projekta. Predlaže sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja na zgradi odmarališta iz razloga što bi se provela temeljita rekonstrukcija zgrade, za što je potrebno ishoditi akt za gradnju jer planirana rekonstrukcija uključuje: konstruktivnu sanaciju stropnih (međukatnih) konstrukcija, temeljitu rekonstrukciju krovništa, stabilizaciju zgrade, izvođenje dijela novih vanjskih zidova, zamjenu pregradnih zidova, izolaciju podova, završnu obradu podova u svim prostorima, obradu pročelja, zamjenu stolarije i većine instalacija. Planirani radovi se prema procjeni troškova gradnje (čini sastavni dio Idejnog projekta za rekonstrukciju dječjeg odmarališta u Vrsaru, broj elaborata 04/2013, izrađen po Uredu ovlaštene arhitektice Jadranka Drempetić,d.i.a. iz Poreča) procjenjuju na iznos od 2.654.161,75 kn+ PDV.

Školski odbor Osnovne škole „Vazmoslav Gržalja“ Buzet je na sjednici održanoj 19.veljače 2013.godine donio Odluku kojom se prihvaća nacrt ugovora o osnivanju prava građenja na k.č.br. 782 kuća za odmor u k.o. Vrsar

Ovim aktom omogućava se Gradu Buzetu da na nekretnini u vlasništvu OŠ „Vazmoslav Gržalja“ Buzet – dječjem odmaralištu u Vrsaru izvrši rekonstrukciju, adaptaciju i opremanje odmarališta u visini 2.654.161,75 kn+ PDV, koji iznos će se kompenzirati s naknadom za pravo građenja kroz razdoblje od 30 godina. U tu svrhu se na školskoj nekretnini uspostavlja pravo građenja. Investitor je Grad Buzet, pa je u smislu čl. 214. Zakona o prostornom uređenju i gradnji potreban dokaz da ima pravo graditi, a institut prava

građenja je jedan od tih dokaza. Ugovorom o osnivanju prava građenja uspostavlja se taj teret na cjelokupnu nekretninu zgrade odmarališta k.č.br. 782, kuća za odmor Vrsar, površine 197 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. broj: 429, k.o. Vrsar, što će biti upisano u zemljišne knjige.

Za vrijeme trajanja prava građenja tj. u 30 godina će Grad Buzet dati prvenstveno pravo korištenja iste zgrade kao dječjeg odmarališta OŠ „V.Gržalja“ Buzet za potrebe školske djece ove Škole, a tek potom se ista zgrada može koristiti za potrebe organizacije odmora ostale djece i obavljanje drugih društvenih djelatnosti.

Stoga se Županijskoj skupštini predlaže donošenje Odluke o davanju prethodne suglasnosti na osnivanje prava građenja nad nekretninom

### 3. FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA IZVRŠENJE OVOG AKTA

Za realizaciju ovog akta kao i svih aktivnosti vezanih za isti, sredstva osigurava Grad Buzet.

Na temelju članka 57. Statuta Osnovne škole „Vazmoslav Gržalja“ Buzet, Školski odbor na sjednici održanoj 19. veljače 2013. godine, donosi sljedeću:

**ODLUKU  
O SUGLASNOSTI NA UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA NA K.Č. 782, K.O. VRSAR**

Članak 1.

Osniva se pravo građenja na građevinskoj čestici označene kao k.č. 782, kuća za odmor Vrsar, površine 197 m<sup>2</sup>, upisane u z.k.ul. broj: 429, k.o. Vrsar, u korist stjecatelja Grada Buzeta.

Pravo građenja osniva se u svrhu izvođenja zahvata: Rekonstrukcije, adaptacije i opremanja postojeće zgrade odmarališta za djecu i mladež u Vrsaru.

Članak 2.

Prihvaća se nacrt Ugovora o osnivanju prava građenja koji je sastavni dio ove Odluke.

Članak 3.

Ovlašćuje se ravnateljica škole da sukladno ugovoru o osnivanju prava građenja, a u okviru ovlasti iz članka 108. statuta Osnovne škole „Vazmoslava Gržalja“ Buzet sklapa sve pravne poslove i obavlja aktivnosti vezane za provedbu predmetnog ugovora.

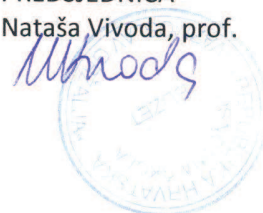
Ravnateljica je o aktivnostima iz stavka 1. ovog članka dužna redovito i pravovremeno obavještavati školski odbor.

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja i dostavlja se osnivaču radi ishodovanja suglasnosti.

KLASA: 011-02/13-01/03  
URBROJ: 2106-23-01-13-01  
Buzet, 19. veljače 2013.

ŠKOLSKI ODBOR  
PREDSJEDNICA  
Nataša Vivoda, prof.



**OSNOVNA ŠKOLA „VAZMOSLAV GRŽALJA“ BUZET**, II. Istarske brigade 18, Buzet, OIB: 88886840492, kao vlasnik nekretnine, zastupana po ravnateljici Mirjani Blažević, (u daljnjem tekstu: davatelj prava građenja), temeljem Odluke Školskog odbora (KLASA: \_\_\_\_\_, URBROJ: \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ i prethodne suglasnosti Županijske skupštine Istarske županije KLASA: \_\_\_\_\_, URBROJ: \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_

i

**GRAD BUZET**, II. istarske brigade 11, Buzet, OIB: 77489969256, zastupan po gradonačelniku mr. sc. Valteru Flego (u daljnjem tekstu: stjecatelj prava građenja), zaključuju sljedeći

## **UGOVOR O OSNIVANJU**

### **PRAVA GRAĐENJA**

#### Članak 1.

Davatelj prava građenja opterećuje pravom građenja na razdoblje od 30 godina svoju građevinsku česticu označenu kao k.č. 782, kuća za odmor Vrsar, površine 197 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. broj: 429, k.o. Vrsar, u korist stjecatelja prava građenja.

Pravo građenja osniva se u svrhu izvođenja zahvata: Rekonstrukcije, adaptacije i opremanja nekretnine iz st.1. ovog članka, u naravi postojeće zgrade odmarališta za djecu i mladež u Vrsaru.

#### Članak 2.

Davatelj prava građenja i stjecatelj prava građenja suglasni su da će se naknada za osnovano pravo građenja kompenzirati s vrijednošću potrebnih ulaganja koje će davatelj prava građenja izvesti na nekretninama iz članka 1. ovog ugovora.

Stjecatelj prava građenja obvezuje se u razdoblju od sedam (7) godina od potpisa ovog Ugovora izvršiti ulaganja u rekonstrukciju, adaptaciju i opremanje postojeće zgrade odmarališta za djecu i mladež, a sve prema Idejnom projektu broj: 4/2013 s pripadajućom procjenom troškova rekonstrukcije, adaptacije i opremanja zgrade odmarališta u Vrsaru, izrađenom od strane Ureda ovlaštene arhitektice mr. sc. Jadranke Drempetić, Poreč.

Temeljem procjene troškova iz prethodnog stavka utvrđuje se investicijska vrijednost zahvata rekonstrukcije, adaptacije i opremanja odmarališta u visini **2.654.161,75 kn + PDV**, koji iznos će se kompenzirati s naknadom za pravo građenja kroz razdoblje od 30 godina.

Eventualna dodatna potrebna ulaganja stjecatelja prava građenja koja se mogu pojaviti u razdoblju korištenja prava građenja kao i eventualna promjena namjene prostora, uredit će se sporazumom stjecatelja i davatelja prava građenja dodatkom ovom ugovoru i razmjerno tome produžiti rok trajanja prava građenja.



U slučaju da stjecatelj prava građenja za izvođenje radova izabere izvođača čija je ponuda manja od procijenjenih troškova iz st.2.i 3. ovog članka, ugovorne strane suglasne su da se naknada za osnovano pravo građenja umanji i kompenzira s tom vrijednosti radova.

### Članak 3.

Vrijednost izvršenih ulaganja koja su planirana i dogovorena u smislu čl.2. ovog ugovora utvrđivat će se temeljem privremenih situacija i konačne situacije koje će ispostavljati izvođač radova prema investitoru tj. stjecatelju prava građenja. Iste situacije moraju biti ovjerene od nadzornog inženjera i dostavljene na znanje i davatelju prava građenja.

Nakon odobrenja situacije od strane davatelja i stjecatelja prava građenja može se sprovesti kompenzacija izvršenih ulaganja s naknadom za pravo građenja u smislu čl.2. st. 3. odnosno st.5. ovog ugovora.

### Članak 4.

Davatelj prava građenja suglasan je da se pravo građenja iz članka 1. ovog ugovora upiše u zemljišne knjige kao teret u istom zemljišnoknjižnom ulošku (teretovnici), a da se kao posebno zemljišnoknjižno tijelo upiše u posjedovnicu za ovu svrhu osnovanog zemljišnoknjižnog uloška u korist stjecatelja prava građenja, te da se stjecatelj prava građenja upiše u vlastovnicu novoosnovanog zemljišnoknjižnog uloška.

Ukoliko se tijekom trajanja prava građenja, uslijed izmjene propisa promjene odnosi na nekretninama iz čl. 1. ovog ugovora, a to se prvenstveno odnosi na bitne izmjene okolnosti vezane za pravo vlasništva i osnivačka prava, stranke se obvezuju sklopiti dodatak ovom ugovoru kojim bi navedeno reguliralo.

### Članak 5.

Za vrijeme trajanja prava građenja na nekretnini iz čl.1.ovog ugovora, stjecatelj prava građenja se obvezuje da prvenstveno davatelju prava građenja dozvoli korištenje zgrade kao dječjeg odmarališta za potrebe školske djece davatelja prava građenja, a tek potom se ista zgrada može koristiti za potrebe organizacije odmora ostale djece i obavljanje drugih društvenih djelatnosti.

Međusobna prava i obveze ugovornih strana vezana za korištenje zgrade koja nisu regulirana ovim ugovorom a odnose se na troškove tekućeg održavanja zgrade, za vrijeme trajanja prava građenja regulirat će se posebnim sporazumom.

### Članak 6.

Troškove osnivanja prava građenja snositi će stjecatelj prava građenja.

Stjecatelj prava građenja nije ovlašten prenositi pravo građenja niti ga opteretiti ograničenim stvarnim pravima u korist trećih bez prethodne pisane suglasnosti vlasnika nekretnine i njegova osnivača, odgovara za sve obveze nastale u vezi sa stečenim pravom građenja, te se obvezuje po prestanku prava građenja predati vlasniku zemljišta nekretninu neopterećenu bilo kakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima.

Osnovano pravo građenja prestat će:

- neizvršavanjem obveze stjecatelja prava građenja u roku utvrđenom u čl.2.st.2.ugovora,
- sporazumom davatelja prava građenja i stjecatelja prava građenja,
- istekom roka osnovanog prava gradnje,
- na drugi način propisan zakonom.

#### Članak 7.

Ovaj ugovor je sastavljen u dva (2) istovjetna primjerka, od kojih stjecatelju prava građenja pripadaju jedan (1), a jedan (1) ostaje javnom bilježniku radi ovjere potpisa, davatelju prava građenja zajedno sa stjecateljem prava građenja pripada po jedna ovjerena preslika.

#### Članak 8.

Stranke primaju prava i obveze iz ovoga ugovora, te ga stoga vlastoručno potpisuju.

KLASA: \_\_\_\_\_  
URBROJ: \_\_\_\_\_  
Buzet, \_\_\_\_\_

DAVATELJ PRAVA  
GRAĐENJA

STJECATELJ PRAVA  
GRAĐENJA



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ISTARSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD BUZET**  
**GRADONAČELNIK**  
KLASA: 943-01/12-01/17  
URBROJ: 2106/01-03-13-4  
Buzet, 19. veljače 2013.

**ISTARSKA ŽUPANIJA**  
**Upravni odjel za obrazovanje, sport i**  
**tehničku kulturu**  
**G. Martinuzzi 2**  
**LABIN**

**Predmet: Ugovor o osnivanju prava građenja za zgradu odmarališta u Vrsaru u korist Grada Buzeta, zamolba za potvrdu Odluke Školskoga odbora OŠ „V. Gržalja“ Buzet**

Poštovani,

u želji da pokrenemo program stavljanja u funkciju zgrade školskog odmarališta u Vrsaru (k.č. 223/2, z.k. uložak 62, k.o. Vrsar – u novoj izmjeri k.č. 782 .), koju koristi OŠ „Vazmoslav Gržalja“ Buzet, Grad Buzet u nekoliko se navrata obraćao Istarskoj županiji s prijedlozima o načinu rješavanja statusa navedene nekretnine kako bi Grad mogao poduzeti daljnje korake za obnovu zgrade odmarališta.

Poznato vam je da je objekt odmarališta u trošnome stanju, opasan za korištenje i narušava starogradsku jezgru Vrsara, a namjera je Grada bila i jest i dalje pokretanje adaptacije i sanacije ovoga objekta koji bi nakon obnove zadržao namjenu i prvenstveno bi, kao i do sada, služio za odmor djece školskoga uzrasta.

Bez obzira na tijek naše dosadašnje inicijative, želimo vas obavijestiti da je Grad Buzet još tijekom 2006. godine pristupio izradi tehničke dokumentacije te naručio izradu snimka postojećeg stanja objekta u Vrsaru. Projekt je izradila TISSA d.o.o., Poreč, i krajem lipnja 2006. dostavila ga Gradu Buzetu U siječnju 2007. godine dovršen je i idejni projekt rekonstrukcije izrađen od strane Ureda ovlaštene arhitektice mr.sc. Jadranke Drempetić, a Grad Buzet naručio je i izradu glavnog projekta.

Da bi se temeljem projektne dokumentacije zatražilo izdavanje lokacijske (građevinske) dozvole potrebno je jasno naznačiti u projektu tko je investitor. Riječ je o temeljitoj rekonstrukciji zgrade (200 m<sup>2</sup> tlocrtna površina - bruto površina cca 600 m<sup>2</sup>) koja uključuje: konstruktivnu sanaciju stropnih (međukatnih) konstrukcija, temeljitu rekonstrukciju krovišta, stabilizaciju zgrade, potrebno je izvesti nešto novih vanjskih zidova (na terasi kata), promijeniti kompletno pregradne zidove, izolaciju podova i završnu obradu podova u svim prostorima, obraditi sva pročelja, zamijeniti stolariju kao i većinu instalacija, a sve to uz

zadržavanje prethodne namjene odmarališta. Prema procjeni troškova ukupna se investicijska vrijednost radova kreće između 2.400.000,00-2.800.000,00 kuna.

Obzirom da se radi o temeljitoj rekonstrukciji zgrade u konzultaciji s tijelom koje izdaje odobrenje za gradnju, jedini način sukladno Zakonu o gradnji je da vlasnik (po brisanju društvenog vlasništva to je sada osnovna škola), uz prethodnu suglasnost Osnivača ustanovi pravo građenja u korist Grada Buzeta (Ugovorom o pravu građenja) što se bilježi kao teret u zemljišne knjige i time Grad Buzet dobiva zakonski okvir za kapitalno ulaganje u imovinu koja nije u njegovom vlasništvu.

Školski odbor Osnovne škole „Vazmoslav Gržalja“ Buzet razmatrao je već u nekoliko navrata o problematici zgrade školskog odmarališta u Vrsaru te je na sjednici održanoj 11. ožujka 2010. godine donio zaključak kojim podržava prijedlog Grada Buzeta da se zgrada odmarališta u Vrsaru da na višegodišnje korištenje Gradu Buzetu (na vremensko razdoblje od 30 godina).

Grad Buzet obratio se ponovo Školskome odboru sa zamolbom da razmotri prijedlog Ugovora o osnivanju prava građenja kojim se osniva pravo građenja na građevinskoj čestici k.č. 782 površine 197m<sup>2</sup>, upisane u z.k. ul. broj 429, k.o. Vrsar, u korist Grada Buzeta.

Školski je odbor nacrt konačnog prijedloga ovog Ugovora razmatrao na sjednici održanoj 19. veljače 2013. godine te donio Odluku o suglasnosti na Ugovor o pravu građenja na k.č 782, k.o. Vrsar (presliku dostavljamo u pravitku).

**Obraćamo Vam se sa zamolbom da Županijska skupština Istarske županije potvrdi Odluku Školskog odbora kojom se ustanovljava pravo gradnje u korist Grada Buzeta.**

S poštovanjem



U pravitku:

- preslika Odluke Školskog odbora Škole sa sjednice održane 19. veljače 2013.
- preslika nacrtu Ugovora o osnivanju prava građenja
- preslika idejnog projekta br. 4/2013 izrađenog od strane Ureda ovlaštene arhitektice mr.sc. Jadranke Drempetić