**O B R A Z L O Ž E N J E**

**PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA**

Članak 39. Statuta Grada Pule - Pola („Službene novine Grada Pule“ br. 07/09, 16/09, 12/11, 01/13, 02/18, 02/20, 04/21 i 05/21) u vezi s člankom 165. i člankom 167. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) te člankom 75. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ br. 68/18, 110/18, 32/20) čine pravni temelj za donošenje ovog akta.

**OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM**

Predlaže se donošenje Odluke o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture kojom se uređuju osnovni pojmovi uređenja građevinskog zemljišta, uvjeti, postupak i način zasnivanja ugovornog odnosa između Grada Pule-Pola i Investitora komunalne infrastrukture, odnosno Osiguravatelja sredstava čijem zemljištu ili građevini služi komunalna infrastruktura te njihova međusobna prava i obveze.

**PRIKAZ STANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM**

Zakonom o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) omogućeno je ugovorno sudjelovanje drugih osoba, osim jedinica lokalne samouprave ili trgovačkih društava koja obavljaju odgovarajuću komunalnu djelatnost, u gradnji komunalne infrastrukture zaključenjem ugovora o gradnji komunalne infrastrukture (članak 165) odnosno zaključenjem ugovora o financiranju troškova gradnje komunalne infrastrukture (članak 167).

Obzirom da Zakon propisuje samo načelne odredbe o uvjetima zaključenja navedenih ugovora, a riječ je o vrlo složenim ugovorima velike predmetne vrijednosti, valjalo je pristupiti izradi i donošenju općeg akta kojim će se to pitanje podrobnije urediti.

Odluka o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture (dalje: Odluka) koncipirana je na način da sadrži uvodne odredbe, definiranje troškova gradnje komunalne infrastrukture, postupak i način ugovaranja te razradu vrsta ugovora, kao i završne odredbe.

U Uvodnim odredbama Odluke, **u** **čl. 1. do čl. 6.,**  definirani su osnovni pojmovi uređenja građevinskog zemljišta. Između ostaloga, a radi lakšeg razumijevanja Odluke, ovdje valja istaknuti dva pojma – pojam Investitora i pojam Osiguravatelja sredstava.

Sukladno članku 4. Odluke Investitor je osoba čijem zemljištu ili građevini služi infrastruktura, a koja se ugovorom obveže komunalnu infrastrukturu planiranu prostornim planom izgraditi vlastitim sredstvima u određenom roku i istu predati u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, odnosno osobe određene posebnim propisom, sve u skladu s člankom 165. Zakona o prostornom uređenju.

Osiguravatelj sredstava za gradnju komunalne infrastrukture, sukladno članku 5. Odluke, može biti vlasnik zemljišta kojem to koristi, odnosno druga zainteresirana osoba koja s Gradom zaključi Ugovor o financiranju gradnje komunalne infrastrukture, kojim će snositi sve ili dio troškova potrebnih za gradnju komunalne infrastrukture, a sve u skladu s člankom 167 Zakona o prostornom uređenju.

Troškovi gradnje komunalne infrastrukture sadržani su **u** **čl.7. do čl. 8.** Odluke, koji se procjenjuju prema načelu punog pokrića troškova građenja komunalne infrastrukture, a na temelju troškova građenja usporedivih građevina komunalne infrastrukture u godini koja prethodi planskom razdoblju i zabilježenog indeksa povećanja odnosno smanjenja troškova građenja.

Odredbama **čl. 9. do čl. 12.** ove Odluke propisan je postupak, odnosno način pokretanja postupka kroz predaju Pisma namjere i definiranje dokumentacije koju valja priložiti uz Pismo namjere, postupak provjere koji provodi nadležni upravni odjel po zaprimanju Pisma namjere kao i način odlučivanja po provedenom prethodnom postupku provjere i očitovanja zainteresirane osobe – Investitora ili Osiguravatelja sredstava.

Nadalje, obzirom da se uređenje građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture zasniva ugovorom, a po provedenom predviđenom postupku, odredbama **čl. 13. do čl. 16.** određeno je što trebaju sadržavati predmetni ugovori dok se za sve ono što Odlukom i zakonskim odredbama nije uređeno, upućuje na to da će se isto definirati u samim ugovorima. Članci 13. i 14. odnose se na Ugovore o gradnji komunalne infrastrukture dok se članci 15. i 16. odnose na Ugovore o financiranju troškova gradnje komunalne infrastrukture.

Ugovor o gradnji komunalne infrastrukture sklapa se u pisanom obliku, između Grada Pule-Pola, s jedne strane, te vlasnika zemljišta ili druge zainteresirane osobe, kao Investitora komunalne infrastrukture, s druge strane, a ovisno o svom predmetu, člankom 13. propisano je što osobito sadrži dok se u članku 14. razrađuju međusobna prava i obveze ugovornih strana.

Ugovor o financiranju gradnje komunalne infrastrukture sklapa se također u pisanom obliku, između Grada Pule-Pola, s jedne strane, te vlasnika zemljišta ili druge zainteresirane osobe, kao Osiguravatelja sredstava, s druge strane, a ovisno o svom predmetu, člankom 15. propisano je što osobito sadrži dok se u članku 16. razrađuju međusobna prava i obveze ugovornih strana.

Za napomenuti je da osoba (Osiguravatelj sredstava) koja s jedinicom lokalne samouprave zaključi Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta u pogledu financiranja gradnje komunalne infrastrukture koji se prema posebnom zakonu financira iz komunalnog doprinosa ne plaća taj doprinos do iznosa troškova uređenja zemljišta kojeg plaća na temelju ugovora dok osoba (Investitor) nema pravo na povrat plaćenih sredstava na temelju Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture.

U konačnici komunalna infrastruktura, izgrađena na temelju gore navedenih ugovora, mora biti predana u vlasništvo Grada Pule, oslobođena svih tereta.

Završne odredbe sadržane su **u** **čl. 17. do čl. 21. Odluke,** a istima se definira završetak poslova po zaključenim predmetnim ugovorima, odnosno kada prestaju sve obveze ugovornih strana. Propisane su i posljedice do kojih može doći uslijed nepotpune ili nikakve realizacije predmetnih ugovora te mogućnost jednostranog raskida istih.

Slijedom navedenog, predlaže se vijećnicima donošenje ove Odluke.

**PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA**

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

**SAVJETOVANJE SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU**

Na temelju odredbe članka 66. stavka 4. Zakona o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“ br. 25/13 i 85/15) za ovu Odluku je potrebno provesti prethodno savjetovanje sa zainteresiranom javnošću u trajanju od najmanje 30 dana.

U skladu s odredbom članka 11. Zakona o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“ br. 25/13 i 85/15) Grad Pula-Pola, pri donošenju Odluke, provodi savjetovanje sa zainteresiranom javnošću s ciljem upoznavanja javnosti s Nacrtom prijedloga Odluke i pribavljanjem mišljenja, primjedbi i prijedloga zainteresirane javnosti, kako bi isti, ukoliko su zakonito i stručno utemeljeni, bilo prihvaćeni i u konačnosti ugrađeni u odredbe Odluke.

**Savjetovanje sa zainteresiranom javnošću započinje dana 10. svibnja 2022. godine te završava zaključno s danom 10. lipnja 2022. godine,** koji je ujedno i krajnji rok za dostavu mišljenja, primjedbi i prijedloga na Nacrt prijedloga Odluke.

Adresa e-pošte na koju se šalju očitovanja zainteresirane javnosti na obrascu sudjelovanja javnosti:

**odluka.uredjenjezemljista@pula.hr**

**PROČELNIK**

**Robert Stemberger, dipl.ing.geod., v.r.**