



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA**



**GRAD PULA-POLA
GRADONAČELNIK**

**REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA**



**CITTÀ DI PULA-POLA
IL SINDACO**



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

KLASA:024-01/22-01/395

URBROJ:2163-7-01-01-0019-22-11

Pula, 13. lipnja 2022.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

PREDMET: Zaključak o utvrđivanju prijedloga Odluke o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture
- dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture, temeljem članka 61. Statuta Grada Pula-Pola («Službene novine» Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21, 5/21), Gradonačelnik Grada Pule dana 13. lipnja 2022. godine, donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture.

2. Akt iz točke 1. sastavni je dio ovog Zaključka.

3. Ovaj Zaključak proslijedit će se Gradskom vijeću Grada Pule, na nadležno postupanje.

Ovlašćuju se dr.sc. Filip Zoričić, gradonačelnik Grada Pule, dr.sc. Ivona Močenić, zamjenica gradonačelnika Grada Pule, Bruno Cernul, zamjenik gradonačelnika Grada Pule, Anja Ademi, pročelnica Upravnog odjela za lokalnu samoupravu, Robert Stemberger, pročelnik Upravnog odjela za komunalni sustav i upravljanje imovinom, Martina Šajina Mihovilović i Iva Vujičić Orović, pomoćnice pročelnika Upravnog odjela za komunalni sustav i upravljanje imovinom, da sudjeluju u radu Gradskog vijeća po prijedlogu akta, te da se izjašnjavaju o amandmanima na isti.

4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

**GRADONAČELNIK
dr.sc. Filip Zoričić, prof.**

Na temelju članka 39. Statuta Grada Pula - 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), Gradsko vijeće Grada Pule na sjednici održanoj dana _____2022. godine, donosi

ODLUKU

o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture

I. UVODNE ODREDBE

A. OSNOVNE ODREDBE

Članak 1.

Odlukom o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuju se osnovni pojmovi uređenja građevinskog zemljišta, uvjeti, postupak i način zasnivanja ugovornog odnosa između Grada Pule-Pola (u daljnjem tekstu: Grad) i Investitora komunalne infrastrukture, odnosno Osiguravatelja sredstava čijem zemljištu ili građevini služi komunalna infrastruktura te njihova međusobna prava i obveze.

Riječi i pojmovni sklopovi koji imaju rodno značenje bez obzira jesu li u ovoj Odluci korišteni u muškom ili ženskom rodu odnose se na jednak način na muški i ženski rod.

Članak 2.

Građevinsko zemljište je zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina.

Granice građevinskih područja i mogućnost gradnje komunalne infrastrukture na prostoru Grada utvrđene su prostornim planovima Grada.

Građevinsko zemljište uređuje se u cilju njegova osposobljavanja za građenje, rekonstrukciju i korištenje zgrada u skladu s prostornim planom te s tim u vezi poboljšanja uvjeta života i rada u naseljima.

Članak 3.

Gradnja je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja.

Građenje je izvedba građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, opreme ili postrojenja) kojima se gradi nova građevina, rekonstruira, održava ili uklanja postojeća građevina.

Članak 4.

Investitor komunalne infrastrukture i sanacije terena u naselju je jedinica lokalne samouprave ili trgovačko društvo koje obavlja odgovarajuću komunalnu djelatnost.

Investitor komunalne infrastrukture, sukladno ovoj Odluci, može biti jedna ili više osoba čijem zemljištu ili građevini služi infrastruktura ako za to imaju suglasnost Gradskog vijeća Grada Pule-Pola.

Suglasnost se može dati samo osobi, odnosno osobama koje se Ugovorom o gradnji komunalne infrastrukture iz čl. 13 ove Odluke obvežu komunalnu infrastrukturu planiranu prostornim planom izgraditi vlastitim sredstvima u određenom roku i istu predati u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, odnosno osobe određene posebnim propisom.

Članak 5.

Osiguravatelj sredstava za gradnju komunalne infrastrukture, sukladno ovoj Odluci, može biti vlasnik zemljišta kojem to koristi, odnosno druga zainteresirana osoba koja s Gradom zaključi Ugovor o financiranju gradnje komunalne infrastrukture iz čl. 15 ove Odluke, kojim će snositi sve ili dio troškova potrebnih za gradnju komunalne infrastrukture.

Osiguravatelj sredstava za gradnju komunalne infrastrukture, u smislu ove Odluke, ne može biti vlasnik zemljišta ili druga zainteresirana osoba, kada je Pismo namjere u kojem se predlaže zaključivanje Ugovora o financiranju gradnje komunalne infrastrukture iz čl. 15 ove Odluke upućeno Gradu radi osiguranja dodatnog pristupa na javnoprometnu površinu, u odnosu na postojeće ili planirane javnoprometne površine, sa kojih je podnositelj zahtjeva/pisma namjere u mogućnosti ostvariti pristup.

Vlasnici zemljišta, odnosno druge zainteresirane osobe za koje nadležan upravni odjel utvrdi da ne mogu biti osiguravatelji sredstava za gradnju komunalne infrastrukture mogu biti Investitori komunalne infrastrukture, ukoliko ispunjavaju sve ostale uvjete predviđene ovom Odlukom, odnosno ukoliko podnesu takav zahtjev/novo pismo namjere.

B. UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I GRADNJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Članak 6.

Uređenje građevinskog zemljišta i gradnja komunalne infrastrukture, sukladno ovoj Odluci, obuhvaćaju sljedeće radnje i radove:

1. pribavljanje projekata i druge dokumentacije, rješavanje imovinskopravnih odnosa i ishodenje akata potrebnih za provedbu radova u svrhu uređenja građevinskog zemljišta
2. građenje infrastrukture i građevina javne i društvene namjene, odnosno njihovu rekonstrukciju u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) i posebnim zakonima i drugim propisima
3. sanaciju terena (odvodnjavanje, izravnavanje, osiguranje zemljišta i sl.)

Uređenje građevinskog zemljišta i gradnja komunalne infrastrukture, u smislu ove Odluke, podrazumijeva gradnju pristupne prometnice (nerazvrstane ceste) čija razina izgrađenosti mora biti:

- za Investitore – prometnica izgrađena u svemu u skladu s aktom za gradnju te ishodenom uporabnom dozvolom
- za Osiguravatelje sredstava – prometnica izgrađena u skladu sa aktom za gradnju do minimalno razine makadama sa izgrađenom javnom rasvjetom.

II. TROŠKOVI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Članak 7.

Troškovi gradnje komunalne infrastrukture obuhvaćaju sljedeće troškove:

1. zemljišta na kojem će se graditi komunalna infrastruktura
2. uklanjanja i izmještanja postojećih građevina i trajnih nasada
3. sanacije zemljišta (odvodnjavanje, izravnavanje, osiguravanje zemljišta i sl.), uključujući i zemljišta koja je jedinica lokalne samouprave stavila na raspolaganje
4. izrade projekata i druge dokumentacije
5. ishodenje akata potrebnih za izvlaštenje, građenje i uporabu građevina komunalne infrastrukture
6. građenja i provedbe stručnog nadzora građenja komunalne infrastrukture
7. evidentiranja u katastru i zemljišnim knjigama
8. druge troškove potrebne za realizaciju infrastrukture

Članak 8.

Procjena troškova građenja komunalne infrastrukture obavlja se 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.

III. POSTUPAK UGOVARANJA

A. PISMO NAMJERE

Članak 9.

Investitor, odnosno Osiguravatelj sredstava svoju namjeru da sklopi jedan od ugovora sukladno ovoj Odluci (*Ugovor o gradnji komunalne infrastrukture ili Ugovor o financiranju gradnje komunalne infrastrukture*) iskazuje Pismom namjere, upućenim Gradu preko tijela nadležnog za obavljanje poslova komunalnog gospodarstva, kojim izražava spremnost za gradnju komunalne infrastrukture, odnosno financiranje troškova gradnje iste.

Pismu namjere prilaže se:

1. Izjava iz koje je razvidno koju vrstu ugovora osoba, sukladno ovoj Odluci, predlaže zaključiti (*Ugovor o gradnji komunalne infrastrukture ili Ugovor o financiranju gradnje komunalne infrastrukture*)
2. opis i grafički prikaz zahvata u prostoru koji se predlaže za ugovaranje sukladno važećim dokumentima prostornog uređenja
3. popis katastarskih čestica na kojima se planira realizacija komunalne infrastrukture s vlasničkim statusom i prethodnim suglasnostima drugih vlasnika s predmetnim planom realizacije komunalne infrastrukture i njihovom spremnošću za prodajom nekretnina u svojem vlasništvu koje ulaze u trasu planirane prometnice
4. lokacijska informacija za katastarske čestice na lokaciji realizacije vlastitog projekta te gradnje komunalne infrastrukture
5. idejno rješenje građevina koje se planiraju graditi sa iskazanim obujmom istih i procjenom iznosa komunalnog doprinosa
6. izvadak iz sudskog registra ili ovjerena preslika obrtnice, odnosno za fizičke osobe, preslika osobne iskaznice
7. procjena ovlaštenog sudskog vještaka o vrijednosti svih zemljišta koja ulaze u trasu planirane prometnice
8. posebne uvjete iz kojih će biti razvidna potreba gradnje druge infrastrukture u obuhvatu zahvata planirane prometnice, a koji ne smiju biti stariji od 1 godine od dana predaje Pisma namjere
9. Izjavu kojom iskazuje spremnost da će usporedno s Ugovorom o gradnji komunalne infrastrukture/Ugovorom o financiranju gradnje komunalne infrastrukture, po potrebi, zaključiti i ugovore za gradnju druge potrebne infrastrukture sa trgovačkim društvima nadležnim za gradnju pojedine infrastrukture,
10. potvrda da nema dospelih dugovanja prema Gradu Puli, i to:
 - a) ako je *Investitor/Osiguravatelj sredstava fizička osoba*
 - potvrda da nema dospelih dugovanja osobno

- potvrda da pravna osoba u kojoj je Investitor/Osiguravatelj sredstava osnivač i/ili član nema dospjelih dugovanja

b) ako je Investitor/Osiguravatelj sredstava pravna osoba

- potvrda da Investitor/Osiguravatelj sredstava nema dospjelih dugovanja
- potvrda da pravna osoba u kojoj je Investitor/Osiguravatelj sredstava osnivač i/ili član nema dospjelih dugovanja
- potvrda da pravna ili fizička osoba koja je osnivač i/ili član Investitora/Osiguravatelja sredstava nema dospjelih dugovanja
- potvrda da pravna osoba u kojoj je osnivač i/ili član Investitora/Osiguravatelja sredstava također član i/ili osnivač te pravne osobe nema dospjelih dugovanja
- potvrda da trgovačko društvo povezano udjelom u kapitalu ili poduzetničkim ugovorom s Investitorom/Osiguravateljem sredstava nema dospjelih dugovanja

11. Izjava o točnosti i istinitosti podataka kojom Investitor/Osiguravatelj sredstava pod materijalnom i kaznenom odgovornošću, svojim potpisom jamči za istinitost i točnost svih podataka koji su navedeni u Zahtjevu/Pismu namjere, kao i u prilogima Zahtjevu/Pismu namjere

Smatrat će se da je Investitor/Osiguravatelj sredstava podnošenjem Pisma namjere koje sadrži njegove osobne podatke, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pula – Pola, a u svrhu u koju su prikupljeni.

B. POSTUPAK PROVJERE

Članak 10.

Po zaprimanju Pisma namjere, nadležni Upravni odjel provodi postupak provjere, a posebno:

1. utvrđuje opravdanost izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture
2. utvrđuje opravdanost uređenja javne površine
3. provodi imovinskopравnu i financijsku analizu zemljišnih čestica u obuhvatu predloženog zahvata
4. po potrebi, pribavlja provjeru usklađenosti prijedloga s prostornim planom
5. po potrebi, pribavlja mišljenja u odnosu na okolne zone javne i društvene namjene, mogućnost priključenja nerazvrstane ceste na postojeće prometnice
6. po potrebi, pribavlja procijenjene troškove tehničke dokumentacije
7. izrađuje procijenjene troškove gradnje objekata komunalne infrastrukture
8. po potrebi, pribavlja procijenjenu vrijednost komunalnog doprinosa građevine koja se namjerava graditi na toj lokaciji
9. obavlja i druge poslove potrebne za pripremu nacrtu prijedloga Zaključka Gradskog vijeća kojim se utvrđuje prihvatljivost predloženog načina financiranja uređenja građevinskog zemljišta



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Nakon provedenog postupka provjere nadležni Upravni Odjel utvrđuje opravdanost predloženog načina uređenja građevinskog zemljišta, odnosno gradnju ili financiranje gradnje komunalne infrastrukture te:

- ukoliko Zahtjev smatra opravdanim, dostavlja Poziv za očitovanje o prijedlogu Ugovora s procjenom troškova gradnje komunalne infrastrukture Podnositelju Zahtjeva/Pisma namjere sukladno čl.11. ove Odluke ili
- vraća predmetni Zahtjev na doradu ili
- utvrđuje neopravdanost Zahtjeva, o čemu će obavijestiti Podnositelja pisanim putem uz obrazloženje.

Ukoliko nadležni Odjel vrati Podnositelju Zahtjev na doradu, isti je u obvezi doraditi Zahtjev sukladno uputama Odjela u roku od 30 dana, u protivnom će se smatrati da je odustao od Zahtjeva.

C. OČITOVANJE INVESTITORA/OSIGURAVATELJA SREDSTAVA

Članak 11.

Nakon provedenog postupka provjere, ukoliko Zahtjev smatra opravdanim, Investitoru/Osiguravatelju sredstava nadležni Upravni odjel dostavlja Poziv za očitovanje o prijedlogu Ugovora s procjenom troškova gradnje komunalne infrastrukture.

Investitor, odnosno Osiguravatelj sredstava dužan je očitovati se u roku koji ne može biti duži od 30 dana od dana zaprimanja Poziva prihvaća li prijedlog Ugovora i procijenjene troškove.

Ukoliko se Investitor/Osiguravatelj sredstava ne očituje u ostavljenom roku, smatrat će se da je odustao od svog zahtjeva.

D. ZAKLJUČAK GRADSKOG VIJEĆA

Članak 12.

Nakon provedenog postupka provjere i zaprimljenog pozitivnog očitovanja Investitora, odnosno Osiguravatelja sredstava, na temelju obrazloženog prijedloga nadležnog Upravnog odjela, Gradsko vijeće će Zaključkom utvrditi prihvatljivost predloženog načina uređenja građevinskog zemljišta, odnosno gradnju ili financiranje gradnje komunalne infrastrukture te:

- izdati suglasnost za zaključivanje ugovora sukladno ovoj Odluci ili
- odbiti izdavanje suglasnosti za zaključivanje ugovora sukladno ovoj Odluci.

Uz prijedlog iz stavka prvog ovoga članka dostavlja se i prijedlog Ugovora o gradnji ili financiranju gradnje komunalne infrastrukture.

Ukoliko Gradsko vijeće Grada Pule-Pola Zaključkom izda suglasnost, istim se ovlašćuje Gradonačelnika Grada Pule-Pola za potpis Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture s Investitorom, odnosno za potpis Ugovora o financiranju gradnje komunalne infrastrukture s Osiguravateljem sredstava

IV. UGOVORI

A. UGOVOR O GRADNJI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Članak 13.

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, sadrži osobito:

1. *naziv, odnosno ime i adresu stranaka*
2. *predmet ugovora*
3. *suglasnost Grada da Investitor podnese zahtjev za ishodenje lokacijske i/ili građevinske dozvole*
4. *vrstu i opseg radnji i radova na uređenju zemljišta koje se obvezuje izvršiti Investitor te rok za njihovo izvršenje (uvjete za gradnju javne prometnice)*
5. *financijske uvjete realizacije ugovora*
6. *ostala prava i obveze ugovornih strana*

Članak 14.

Ugovorom iz članka 13. ove Odluke između Grada i Investitora, Investitor preuzima obvezu uređenja građevinskog zemljišta i/ili izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture, u naravi gradnju pristupne, odnosno nerazvrstane ceste s pripadajućim objektima i uređajima komunalne infrastrukture za odvodnju oborinskih voda, gradnju javne rasvjete, kao i gradnje elektroničku kabelsku kanalizaciju (dalje: EKK).

Investitor se obvezuje financirati troškove izrade projektne - tehničke dokumentacije potrebne za uređenje građevinskog zemljišta te izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, kao i EKK, uz obvezu ishodenja akata za gradnju, pri čemu i lokacijske dozvole u slučaju da Investitor nije isključivi vlasnik zemljišta na kojem se gradi infrastruktura, kao i u slučaju utvrđivanja, od strane nadležnog upravnog odjela, potrebe definiranja prometnog rješenja i van zone utvrđene u podnijetom zahtjevu, a u cilju potvrđivanja opravdanosti realizacije prometnice iz zahtjeva u odnosu na potrebe zone, u kojem će slučaju lokacijska dozvola predvidjeti faznu izgradnju.

Predmet nastavka daljnje realizacije po lokacijskoj dozvoli koja predviđa faznu izgradnju biti će faza/e koje obuhvaćaju potrebe Investitora.

Ukoliko se pri rješavanju imovinskopravnih odnosa nekretnina koje ulaze u trasu planirane prometnice ukaže potreba za pokretanjem postupka potpunog izvlaštenja, Investitor se obvezuje financirati troškove provedbe postupka izvlaštenja, kao i isplatiti naknadu za nekretnine koje će se izvlastiti za potrebe izgradnje komunalne infrastrukture te formirati građevnu česticu pristupne prometnice, kako je definirana projektnom dokumentacijom.

Investitor se obvezuje financirati gradnju pristupne prometnice, u naravi, s pratećom infrastrukturom te povjeriti gradnju društvima ovlaštenim za izvođenje te vrste radova i angažirati odgovarajuće stručne i ovlaštene osobe za nadzor nad izvođenjem radova i izvršenje drugih potrebnih radnji, a sve sukladno zakonskim odredbama.

Investitor se obvezuje za izgrađene građevine ishoditi uporabnu dozvolu, kojom će se dokazati da su te građevine izgrađene u skladu s građevinskom dozvolom, posebnim propisima i pravilima struke.

Investitor se obvezuje da predmetnu nekretninu neće opterećivati ili otuđiti, odnosno na drugi način njome raspolagati, sve dok se ne ostvare pretpostavke za prijenos prava vlasništva predmetne nekretnine u korist Grada Pule, odnosno Investitor se obvezuje da će u trenutku prijenosa prava vlasništva na Grad Pulu ista biti oslobođena svih tereta, osim onih koji se odnose na polaganje i održavanje komunalne i druge infrastrukture.

Investitor se obvezuje, po ishođenju uporabne dozvole, a najkasnije u roku od 30 dana od dana ishođenja iste, svu dokumentaciju koja je predstavljala osnovu za izdavanje uporabne dozvole (projektnu i drugu tehničku dokumentaciju vezano za izgrađene građevine, kao i sva jamstva, ateste i druge dokumente kojima se dokazuju kvaliteta izvedenih radova i svojstva ugrađene opreme, i dr.) te izgrađene objekte i građevine zajedno sa zemljištem na kojem su izgrađene, bez ikakve naknade ili mogućeg budućeg prijeboja po osnovi bilo kakvih potraživanja, predati u vlasništvo Grada Pule, slobodne od svih tereta, prava i/ili potraživanja trećih osoba, a koji prijenos će se izvršiti na temelju Ugovora o darovanju nekretnine između Investitora i Grada Pule.

Investitor preuzima obvezu plaćanja PDV i drugih poreza i/ili javnih davanja koja će temeljem predmetnog darovanja nastati za to društvo, kao i da plati PDV koji će temeljem predmetnog darovanja biti u obvezi platiti Grad Pula.

Rok za izvršenje ugovora te predaju nekretnine s građevinama komunalne infrastrukture i EKK u vlasništvo Grada Pule utvrđuje se Ugovorom iz čl.13 ove Odluke.

Isti rok ne može biti duži od 2 godine od dana zaključenja navedenog Ugovora.

U rok iz prethodnog stavka ovoga članka ne uračunava se vrijeme trajanja postupaka iz nadležnosti javnopravnih tijela.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Istim ugovorom Investitor preuzima obvezu pregovaranja te rješavanja pitanja infrastrukture javne vodoopskrbe, javne odvodnje, energetske infrastrukture i plinoopskrbe, a sve prije započinjanja građenja predmetne nerazvrstane ceste.

Investitor je solidarno odgovoran Gradu Puli za kvalitetu izvedenih radova u vremenskom periodu od 2 (dvije) godine, a koji rok počinje teći danom ishoda uporabe dozvole, u kojem je Izvođač odgovoran za izvedene radove sukladno Zakonu o obveznim odnosima, te se obvezuje sve nedostatke koji se pojave otkloniti u roku koji odredi Grad Pula, ukoliko iste prethodno ne otkloni Izvođač.

Ako otklanjanje nedostatka ne bude izvršeno u roku iz prethodnog stavka, Grad Pula ima pravo, bez prethodne obavijesti, pristupiti otklanjanju istih putem trećih osoba na teret Investitora, a Investitor se odriče prava prigovora ili osporavanja po bilo kojoj osnovi postupanja Grada Pule, opisanog u ovom stavku.

Investitor nema pravo na povrat plaćenih sredstava na temelju Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture.

Sva međusobna prava i obveze između Investitora i Grada Pule, koja nisu posebno uređena zakonskim odredbama i ovom Odlukom, bit će definirana u Ugovoru o gradnji komunalne infrastrukture.

B. UGOVOR O FINANCIRANJU GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Članak 15.

Ugovor o financiranju gradnje komunalne infrastrukture sklapa se 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, sadrži osobito:

1. *naziv, odnosno ime i adresu stranaka*
2. *predmet ugovora*
3. *vrstu i opseg radnji i radova na uređenju zemljišta koje se obvezuje izvršiti Grad te rok za njihovo izvršenje*
4. *iznos, način i rok plaćanja troškova uređenja građevinskog zemljišta koji se obvezuju platiti vlasnik zemljišta, odnosno zainteresirana osoba*
5. *ostala prava i obveze ugovornih strana*

Sredstva ostvarena sklapanjem Ugovora iz stavka 1. ovoga članka prihod su Proračuna Grada.

Ugovor iz stavka 1. ovoga članka objavljuje se u Službenim novinama Grada Pule-Pola.

Zaključenje Ugovora iz stavka 1. ovoga članka ne isključuje primjenu posebnih propisa o javnoj nabavi.

Osoba koja s jedinicom lokalne samouprave zaključi Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta u pogledu financiranja gradnje komunalne infrastrukture koji se



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

prema posebnom zakonu financira iz komunalnog doprinosa ne plaća taj doprinos do iznosa troškova uređenja zemljišta kojeg plaća na temelju ugovora.

Ukoliko troškovi uređenja građevinskog zemljišta odnosno izgradnje komunalne infrastrukture budu veći od iznosa komunalnog doprinosa koji će biti utvrđen za gradnju građevina na građevnim česticama na kojima gradnju planira Osiguravatelj sredstava, Osiguravatelj sredstava će bespovratno osigurati financiranje razlike troškova proizašlih iz gradnje komunalne infrastrukture i iznosa komunalnog doprinosa.

Ukoliko ukupni troškovi navedeni u prethodnom stavku ovoga članka budu manji od utvrđenog komunalnog doprinosa, Osiguravatelj sredstava se obvezuje uplatiti razliku na ime komunalnog doprinosa, a na temelju rješenja nadležnog Upravnog odjela.

Članak 16.

Ugovorom iz članka 15. ove Odluke između Grada i Osiguravatelja sredstava, Osiguravatelj sredstava preuzima obvezu financirati uređenje građevinskog zemljišta gradnjom komunalne infrastrukture, u naravi gradnju pristupne, odnosno nerazvrstane ceste s pripadajućom oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom.

Osiguravatelj sredstava se obvezuje financirati troškove izrade projektno - tehničke dokumentacije potrebne za uređenje građevinskog zemljišta te izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, uz obvezu ishođenja lokacijske dozvole u slučaju da Investitor nije isključivi vlasnik zemljišta na kojem se gradi infrastruktura, kao i u slučaju utvrđivanja, od strane nadležnog upravnog odjela, potrebe definiranja prometnog rješenja i van zone utvrđene u podnijetom zahtjevu, a u cilju potvrđivanja opravdanosti realizacije prometnice iz zahtjeva u odnosu na potrebe zone, u kojem će slučaju lokacijska dozvola predvidjeti faznu izgradnju.

Predmet nastavka daljnje realizacije po lokacijskoj dozvoli koja predviđa faznu izgradnju biti će faza/e koje obuhvaćaju potrebe Investitora.

Osiguravatelj sredstava se obvezuje financirati troškove rješavanja imovinskopравnih odnosa s trećim osobama, a ukoliko se pri rješavanju tih odnosa ukaže potreba za pokretanjem postupka potpunog izvlaštenja, Osiguravatelj sredstava se obvezuje financirati i troškove provedbe postupka izvlaštenja, kao i isplatiti naknadu za nekretnine koje će se iz vlastiti za potrebe izgradnje komunalne infrastrukture.

Osiguravatelj sredstava se obvezuje nadležnom upravnom odjelu dostaviti dokumentaciju (Ugovor o gradnji druge potrebne infrastrukture zaključene sa trgovačkim društvima nadležnim za gradnju pojedine infrastrukture ili drugo) kojom dokazuje da je riješeno pitanje financiranja i gradnje one infrastrukture koju je potrebno izgraditi u obuhvatu zahvata prometnice koja je predmetom zaključenog ugovora o financiranju gradnje komunalne infrastrukture.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Dostava dokumentacije iz prethodnog stavka ovoga članka predstavljat će, uz izvršenje uplate iz točke 3., stavka 6. ovoga članka, uvjet za podnošenje zahtjeva za ishodenje građevinske dozvole za gradnju pristupne prometnice.

Osiguravatelj sredstava obvezuje se uplatiti:

1. ukupni iznos za pripremnu fazu realizacije Ugovora o financiranju (geodezija, projekti i dr.) u roku od 30 dana od dana zaključenja Ugovora o financiranju
2. ukupno utvrđeni iznos za rješavanje imovinskopravnih odnosa u roku od 30 dana od dana poziva na plaćanje
3. ukupan iznos potreban za gradnju i pripadajuće troškove gradnje po izradi glavnog projekta, a prije podnošenja Zahtjeva za ishodenje građevinske dozvole, u roku od 30 dana od dana poziva na plaćanje
4. ukupan iznos razlike troškova koja proizlazi iz eventualnog povećanja troškova po provedenim nabavama, odnosno uslijed povećanja cijena i dr., u roku od 15 dana od dana poziva na plaćanje

Ukoliko Osiguravatelj sredstava ne postupi na način opisan u prethodnom stavku ovoga članka, smatrat će se da je odustao od realizacije Ugovora, a Grad Pula-Pola ima pravo na jednostrani raskid predmetnog Ugovora.

Umjesto uplate cjelokupnog iznosa kako je to opisano u stavku 6. točki 3., Osiguravatelj sredstava može po zaprimljenom Pozivu na uplatu, dostaviti sredstvo osiguranja - bankarsku garanciju u visini određenoj u Pozivu na uplatu ukupnog iznosa.

Garancija banke mora biti bezuvjetna, neopoziva i naplativa na prvi pisani poziv te mora vrijediti za cijelo vrijeme trajanja ugovornog odnosa, a ista će biti podnesena banci na isplatu u slučaju da Osiguravatelj sredstava u tijeku ugovornog odnosa po pozivu Grada ne izvrši potrebnu uplatu za realizaciju ugovora.

Nakon zaključenja Ugovora o financiranju gradnje komunalne infrastrukture isključivo Osiguravatelji sredstava koji s Gradom imaju zaključen Ugovor o financiranju su obveznici po istome te Grad s trećim osobama neće zaključivati dodatni Ugovor ili Aneks postojećeg Ugovora.

Osiguravatelji sredstava, u slučaju otuđenja nekretnine trećim osobama, mogu prenijeti (ustupiti) dio troška uređenja prometnice kojeg su platili na temelju Ugovora s Gradom, a u svrhu priznavanja u komunalni doprinos odnosno oslobađanja plaćanja trećih osoba, o čemu će treća osoba biti u obvezi Gradu Puli dostaviti nesporan dokaz iz kojeg je vidljivo u kojem iznosu i za koju građevinsku parcelu je Osiguravatelj sredstava prenio (ustupio) plaćeni trošak uređenja.

Grad Pula-Pola obvezuje se započeti s poduzimanjem potrebnih radnji u svrhu realizacije Ugovora o financiranju gradnje komunalne infrastrukture odmah po izvršenim uplatama, a najkasnije u roku od 30 dana od dana primitka uplate.

Rok za izvršenje Ugovora o financiranju utvrđuje se Ugovorom iz čl.13 ove Odluke, koji rok ne može biti duži od 3 godine od dana zaključenja navedenog Ugovora.

U rok iz prethodnog stavka ovoga članka ne uračunava se vrijeme trajanja postupaka iz nadležnosti javnopravnih tijela te za vrijeme trajanja postupaka jednostavne i javne nabave.

Grad ne odgovara Osiguravatelju sredstava za nemogućnost realizacije Ugovora u slučaju da isti ne osigura u cijelosti potrebna financijska sredstva.

Sva međusobna prava i obveze između Investitora i Grada Pule, koja nisu posebno uređena zakonskim odredbama i ovom Odlukom, bit će definirana u Ugovoru o financiranju izgradnje komunalne infrastrukture.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 17.

Prihvatanjem konačnog obračuna i izvršavanjem plaćanja svih troškova prilikom realizacije Ugovora iz članka 16. ove Odluke prestaju sve obveze ugovornih strana vezanih za troškove financiranja gradnje komunalne infrastrukture, dok za Investitora po Ugovoru iz članka 13. ove Odluke, sve obveze prema Gradu prestaju istekom roka za solidarnu odgovornost Investitora s Izvođačem , a koji rok je 2 (dvije) godine, a počinje teći danom ishoda uporabne dozvole.

Članak 18.

Svi objekti i uređaji komunalne infrastrukture, kao i zemljišta na kojima su izgrađeni, ostaju u trajnom vlasništvu Grada.

U slučaju da, krivnjom Osiguravatelja sredstava, ne dođe do potpune realizacije zaključenog Ugovora o financiranju gradnje komunalne infrastrukture, Grad nije dužan Osiguravatelju sredstava isplatiti nastale troškove izrade projektne dokumentacije i/ili troškove izvlaštenja i/ili kupoprodajnu cijenu za zemljište koje je stekao u postupku rješavanja imovinskopravnih odnosa i druge troškove.

U slučaju da nisu ostvarene pretpostavke iz Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture pod kojima bi Grad Pula - Pola primio u vlasništvo nekretninu koja je predmetom navedenog Ugovora, Investitor se odriče prava na naknadu za izvedene radove, te bilo kakve druge troškove i naknade.

Članak 19.

U slučaju povrede bilo kakve ugovorne obveze, ili ne postupanja po odredbama zaključenog ugovora od strane Investitora/Osiguravatelja sredstava, Grad ima pravo jednostranog raskida ugovora.

Članak 20.

Izmjene i dopune zaključenog Ugovora iz članka 13., odnosno 15. ove Odluke, ugovorne strane dužne su napraviti u pisanom obliku.

Članak 21.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenim novinama“ Grada Pule.

KLASA:024-01/22-01/395

URBROJ:

Pula,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

PREDSJEDNICA
Dušica Radojčić

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA

Članak 39. Statuta Grada Pula - 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 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 detaljnije 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, osim onih koji se odnose na polaganje i održavanje komunalne i druge infrastrukture.

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.

U skladu s odredbama Zakona o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“ br. 25/13 i 85/15) Grad Pula-Pola proveo je u razdoblju od 10. svibnja do 10. lipnja 2022. godine savjetovanje sa zainteresiranom javnošću s ciljem upoznavanja javnosti s Nacrtom prijedloga

predmetne Odluke i pribavljanjem mišljenja, primjedbi i prijedloga zainteresirane javnosti. Svi zakonito i stručno utemeljeni zaprimljeni prijedlozi i mišljenja građana su analizirani u svrhu donošenja što kvalitetnije Odluke te su prihvaćene primjedbe implementirane u nacrt prijedloga Odluke. Izvješće o provedenom postupku savjetovanja nalazi se u prilogu nacrtu prijedloga predmetne Odluke.

Slijedom navedenog, predlaže se vijećnicima donošenje ove Odluke.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

Pripremila:

Sanja Kljajić Dakić, mag.iur.

PROČELNIK

Robert Stemberger, dipl.ing.geod.

Obrazac Izvješća o savjetovanju s javnošću

IZVJEŠĆE O SAVJETOVANJU S JAVNOŠĆU U POSTUPKU DONOŠENJA ODLUKE O NAČINU UGOVARANJA UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA GRADNJOM ILI FINANCIRANJEM TROŠKOVA GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE Nositelj izrade izvješća: Grad Pula-Pola, Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom Pula, 13. 06. 2022.	
Naziv akta za koji je provedeno savjetovanje s javnošću	ODLUKA O NAČINU UGOVARANJA UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA GRADNJOM ILI FINANCIRANJEM TROŠKOVA GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
Naziv tijela nadležnog za izradu nacрта / provedbu savjetovanja	UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNI SUSTAV I UPRAVLJANJE IMOVINOM
Razlozi za donošenje akta i ciljevi koji se njime žele postići uz sažetak ključnih pitanja	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 detaljnije urediti. Odluka o načinu ugovaranja uređenja građevinskog zemljišta gradnjom ili financiranjem troškova gradnje komunalne infrastrukture 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.
Objava dokumenata za savjetovanje	https://www.pula.hr/hr/eusluge/ekonkultacije/ekonkultacije-u-tijeku/74/nacrt-prijedloga-odluke-o-nacinu-ugovaranja-uredjenja-gradjevinskog-zemljista-gradnjom-ili-financiranjem-troskova-gradnje-komunalne-infrastrukture/

Razdoblje provedbe savjetovanja	10. svibnja 2022. – 10. lipnja 2022.
Pregled osnovnih pokazatelja uključenosti savjetovanja s javnošću	U javnom savjetovanju, u za to ostavljenom roku, sudjelovala je jedna osoba sa svojih 8 primjedbi i prijedloga. Tri primjedbe djelomično su usvojene.
Pregled prihvaćenih i neprihvaćenih mišljenja i prijedloga s obrazloženjem razloga za neprihvatanje	Tablica prihvaćenih i neprihvaćenih primjedbi – prilog 1.
Ostali oblici savjetovanja s javnošću	
Troškovi provedenog savjetovanja	Za provedbu ovog javnog savjetovanja nisu bili potrebni dodatni financijski troškovi.

Prilog 1. Pregled prihvaćenih i neprihvaćenih primjedbi

Redni broj	Sudionik savjetovanja (ime i prezime pojedinca, naziv organizacije)	Članak ili drugi dio nacрта na koji se odnosi prijedlog ili mišljenje	Tekst zaprimljenog prijedloga ili mišljenja	Status prijedloga ili mišljenja (prihvaćanje/neprihvaćanje s obrazloženjem)
1.	Ž.P.	Čl. 4. st. 2.	Čl. 4. st. 2. prijedloga odluke Ovom odredbom prijedloga Odluke predviđeno je da investitor komunalne infrastrukture može biti osoba koja za to ima suglasnost gradskog vijeća Grada Pule. Nadležnost gradskog vijeća, kao predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave, propisana je odredbom čl. 35. Zakona o jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave. Njome nije propisano da se u nadležnosti predstavničkog tijela nalaze ovlasti da donosi pojedinačne akte niti donosi odluke po pojedinačnim zahtjevima fizičkih i pravnih osoba. Istom je propisano i da predstavničko tijelo „obavlja i druge poslove koji su zakonom ili drugim propisom stavljeni u djelokrug predstavničkog tijela“, no takav zakon ili drugi propis, koji bi u nadležnost predstavničkog tijela uvrstili davanje takve suglasnosti ne postoje. Kako god interpretirali pojam „drugog propisa“ iz čl. 35. st. 6. Zakona o jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, nesporno je da se isti ne odnosi na opći akt samog predstavničkog tijela, koje bi time samo sebi proširilo vlastite nadležnosti. <u>Predlaže se propisivanje nadležnosti gradonačelnika za davanje takve suglasnosti.</u>	Prijedlog nije prihvaćen. Zakonom o prostornom uređenju, u čl.165., propisano je, između ostaloga, da Investitor komunalne, odnosno druge infrastrukture može biti i jedna ili više osoba čijem zemljištu ili građevini služi infrastruktura ako za to imaju suglasnost jedinice lokalne samouprave. Uopćeno je pravno tumačenje iz kojega proizlazi da kada se u propisima spominje samo jedinica lokalne samouprave, to podrazumijeva predstavničko tijelo, a ne izvršno pa je slijedom navedenog i predmetnom Odlukom predviđena nadležnost Gradskog vijeća Grada Pule, a ne Gradonačelnika. Također, za napomenuti je da je Zakonom o lokalnoj i područnoj samoupravi ograničena nadležnost gradonačelnika na odlučivanje u stvarima predmetne vrijednosti do 1.000.000 kn, a kako je ovdje riječ o vrlo složenim ugovorima velike predmetne vrijednosti, to se smatra da je propisana nadležnost Gradskog vijeća u potpunosti utemeljena na pozitivno pravnim propisima RH.

2.	Ž.P.	Čl. 5. st.2.	Čl. 5. st. 2. prijedloga odluke Ovom odredbom isključuje se mogućnost ugovaranja financiranja izgradnje dodatnog pristupa na javnu prometnu površinu pored postojećeg ili planiranog. Nije jasan razlog za propisivanje ovakvog ograničenja, a ono svakako nije svrsishodno kada imamo na umu da se ugovori o financiranju izgradnje komunalne infrastrukture najčešće sklapaju za velike nekretninske investicije, kao što su primjerice višestambene zgrade, trgovački centri, hoteli i sl, odnosno građevine koje po prirodi stvari trebaju dva, pa i više pristupa na javnu prometnu površinu. Opstanak ovakve odredbe imao bi za posljedicu da bi jedinica lokalne samouprave kod takvih nekretninskih investicija izgradnju dodatnih pristupa morala sama financirati, ili ih ne izgraditi, što bi pak uzrokovalo smanjeni interes za realizaciju takvih investicija ili otežano prometovanje unutar većih nekretninskih kompleksa. <u>Predlaže se brisanje ove odredbe.</u>	Prijedlog nije prihvaćen. Za dodatne pristupe na javnoprometnu površinu ovom odredbom isključena je mogućnost zaključivanja Ugovora o financiranju, na koju se podnositelj primjedbe poziva, ali je Investitoru omogućeno da zaključi drugi tip Ugovora iz predmetne Odluke za gradnju dodatnih pristupa pored već postojećih ili planiranih.
----	------	--------------	---	--

3.	Ž.P.	Čl. 9.	Čl. 9. prijedloga odluke <u>Popis nužnih priloga Pismu namjere predlaže se pojednostaviti isključivanjem nepotrebnih priloga, i time olakšati podnošenje zahtjeva, kako slijedi:</u> Pod 1) – isključiti kao nepotrebno – Grad Pula može isto urediti uvjetovanjem podnošenja zahtjeva na vlastitom obrascu za svaki pojedini tip ugovora. Pod 3), od „i prethodnim suglasnostima..“ – isključiti kao nemoguć uvjet – trasa planirane prometnice u trenutku podnošenja zahtjeva (osim na područjima važenja UPU) nije poznata, i ne određuje je podnositelj zahtjeva, već jedinica lokalne samouprave; takva suglasnost uostalom ne može biti pravno obvezujuća za davatelja suglasnosti u pogledu obveze ugovaranja prodaje, pa je tako bespredmetna; nadalje, osim što se odnosi na nepoznate uvjete u vrijeme njena davanja, odnosi se na ugovorni odnos lokalne samouprave i trećih osoba, u kojem podnositelj zahtjeva ne sudjeluje; uvijek je u nadležnosti jedinica lokalne samouprave kupnja zemljišta za potrebe izgradnje javnih prometnih površina i komunalne infrastrukture, kao izgradnje u javnom interesu, zbog koje je u slučaju izostanka sporazumnog uređenja međusobnih odnosa jedinice lokalne samouprave i vlasnika zemljišta propisano pokretanje postupka izvlaštenja. Pod 7) – isključiti kao nemoguć uvjet – trasa planirane prometnice u trenutku podnošenja zahtjeva (osim na područjima važenja UPU) nije poznata, i ne određuje je podnositelj zahtjeva, već jedinica lokalne samouprave; podnositelj zahtjeva je može tek predložiti, primjerice idejnim rješenjem pod 5); osim toga, budući da je kupac zemljišta za potrebe izgradnje prometnice uvijek jedinica lokalne samouprave, nije logično da istu ishoduje podnositelj zahtjeva; u konačnici, vlasnik zemljišta nije dužan niti dozvoliti ulazak u posjed vlastite nekretnine procjenitelju radi izrade procjene vrijednosti.	Prijedlog nije prihvaćen. Pod 1) U Odluci nije izričito isključena mogućnost podnošenja zahtjeva na propisanom obrascu Grada, kao što ista nije niti izričito propisana. Grad Pula-Pola ima praksu da za veliku većinu zahtjeva koje zainteresirani građani mogu podnositi Gradu ima propisane obrasce koji su dostupni na web stranici Grada Pule, odnosno u pisarnici Grada Pule pa će i dalje nastaviti slijediti primjer dobre prakse gdje god je to moguće, ali isto tako, ne želi se obrazac propisati kao nešto obvezujuće kroz samu Odluku, upravo uzimajući u obzir i veliki broj zahtjeva koje zainteresirani šalju u slobodnoj formi. Pod 3) i 7) Točkom 2. predmetnog članka Odluke traži se opis i grafički prikaz zahvata u prostoru koji se predlaže za ugovaranje sukladno važećim dokumentima prostornog uređenja pa točke 3 i 7 suštinski predstavljaju samo „papirnatu“ potvrdu istoga. Za napomenuti je da se u primjedbi ne razlučuju Investitor i Osiguravatelj sredstava, kao dva različita instituta pri čemu je Odlukom predviđeno da se u slučaju zaključenja Ugovora o
----	------	--------	---	---

			Pod 9) – isključiti kao nemoguć uvjet – takva izjava ne može biti pravno obvezujuća za davatelja izjave; nadalje, osim što se odnosi na nepoznate uvjete u vrijeme njena davanja, odnosi se i na subjekte različite od jedinice lokalne samouprave, koja u takvom ugovaranju niti sudjeluje, niti smije na takvo ugovaranje utjecati izvan okvira svoje nadležnosti.	financiranju Grad Pula bavi rješavanjem imovinskopравnih odnosa pa i mogućim izvlaštenjem, dok se kod Ugovora o gradnji taj teret prebacuje na Investitora. U skladu sa Zakonom o izvlaštenju i određivanjem naknade, jedinica lokalne samouprave nije jedina koja je u mogućnosti pokrenuti postupak izvlaštenja. Naime, izvlaštenje se može provesti i u korist fizičke osobe uz utvrđivanje postojanja interesa RH, a u slučaju izgradnje komunalne infrastrukture takav interes se predmnijeva. Pod 9) Izjavu kojom iskazuje spremnost da će usporedno s Ugovorom o gradnji komunalne infrastrukture/Ugovorom o financiranju gradnje komunalne infrastrukture, po potrebi, zaključiti i ugovore za gradnju druge potrebne infrastrukture sa trgovačkim društvima nadležnim za gradnju pojedine infrastrukture, Odluka predviđa hipotetski, samo u slučaju potrebe, kako bi se osiguralo projektiranje i gradnja iste infrastrukture paralelno sa projektiranjem i izgradnjom prometnice, odnosno kako ne bi došlo do produženja roka izvršenja zaključenog ugovora krivicom podnositelja zahtjeva, te kako se u konačnici ne bi događale situacije da se tek izgrađena prometnica kasnije mora
--	--	--	---	--

			Pod 10) – isključiti obvezu podnositelja zahtjeva da prilaže potvrde o nepostojanju dospjelih dugovanja i za druge osobe (sebe osobno, pravne osobe koje je osnivač i sl.) – podnositelj zahtjeva može se naći u situaciji u kojoj za podnošenje zahtjeva ovisi o volji osobe ovlaštene za zastupanje društva kojeg je član, ali bez ovlaštenja za zastupanje; da za podnošenje zahtjeva potrebuje moliti pribavljanje takve potvrde od društava kojih je dioničar (!); da, ukoliko se radi o investitoru koji je povezan s nizom društava, što je često slučaj, za podnošenje zahtjeva potrebuje moliti pribavljanje takve potvrde od više desetaka društava, čime bi takva odredba dovela do apsurdnih situacija. Podnositelj zahtjeva ne odgovara za obveze drugih fizičkih i pravnih osoba prema jedinici lokalne samouprave, pa nije logično ni da radi njenih neispunjenja od strane trećih osoba trpi posljedice. Osim toga, treće osobe ne odgovaraju za dugove podnositelja zahtjeva prema jedinici lokalne samouprave, pa ova odredba tim više nema smisla, da ne govorimo o tome da ju je moguće potpuno zaobići osnivanjem novog društva i njegovom naknadnom prodajom stvarnom investitoru, uz prateći trošak od tek nekoliko tisuća kuna. Jedinica lokalne samouprave dužna je voditi računa o vlastitim potraživanjima i po njihovoj dospelosti za iste pokretati postupke prisilne naplate, i to je redovni put da svoja potraživanja naplati.	prekopavati radi druge infrastrukture, što iz ekonomskih, što iz ostalih razloga, nije za Grad prihvatljivo. Štoviše, čl.164. st.2. Zakona o prostornom uređenju poticanje i organizacija izgradnje i rekonstrukcije infrastrukture i građevina javne i društvene namjene, koordinacija javnopravnih tijela s tim u vezi i sanacija terena u naselju propisano je kao obveza jedinica lokalne samouprave. Pod 10) Jedinica lokalne samouprave, kao što primjedba sugerira, dužna je voditi računa o vlastitim potraživanjima i po njihovoj dospelosti za iste pokretati postupke prisilne naplate, i to je redovni put da svoja potraživanja naplati, što ista i čini. Ovdje ne govorimo o naplati potraživanja, već o uvjetima koje je potrebno ispuniti prema Gradu da bi se mogao podnijeti uredan zahtjev, odnosno pismo namjere. Predmetnom odredbom nastoji se stimulirati pravne i fizičke osobe da svoja dugovanja podmiruju u zakonom propisanim rokovima, na način da se gradskim dužnicima onemogućuje da ulaze u nove obvezno pravne odnose s Gradom dok imaju neriješenih dugovanja.
--	--	--	--	--

			Pod 11) – isključiti kao nepotrebno – podnositelj zahtjeva ionako odgovara u svakom od navedenih smisla za točnost i istinitost podataka koje u zahtjevu iznosi.	Pod 11) Ovom izjavom podnositelj se dodatno osvješčuje o odgovornosti koju će snositi u slučaju dostave netočnih i/ili neistinitih podataka iako je nedvojbeno da neovisno o istoj, sukladno zakonskim normama, isti podliježe navedenoj odgovornosti. Budući potpisivanje takve izjave ne predstavlja nikakav dodatni trošak ni dodatnu proceduru predlagatelj odluke ostaje pri obvezi dostave iste .
--	--	--	---	--

4.	Ž.P.	Čl.12.	Čl. 12. prijedloga odluke Ovom odredbom prijedloga Odluke predviđeno je da je gradsko vijeće Grada Pule nadležno za donošenje zaključka o (ne)davanju suglasnosti za sklapanje ugovora o gradnji ili financiranju gradnje komunalne infrastrukture. Nadležnost gradskog vijeća, kao predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave, propisana je odredbom čl. 35. Zakona o jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave. Njome nije propisano da se u nadležnosti predstavničkog tijela nalaze ovlasti da donosi pojedinačne akte niti donosi odluke po pojedinačnim zahtjevima fizičkih i pravnih osoba. Istom je propisano i da predstavničko tijelo „obavlja i druge poslove koji su zakonom ili drugim propisom stavljeni u djelokrug predstavničkog tijela“, no takav zakon ili drugi propis, koji bi u nadležnost predstavničkog tijela uvrstili davanje takve suglasnosti ne postoje. Kako god interpretirali pojam „drugog propisa“ iz čl. 35. st. 6. Zakona o jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, nesporno je da se isti ne odnosi na opći akt samog predstavničkog tijela, koje bi time samo sebi proširilo vlastite nadležnosti. <u>Predlaže se propisivanje nadležnosti gradonačelnika za davanje takve suglasnosti.</u>	Primjedba nije prihvaćena. Zakonom o prostornom uređenju, u čl.165., propisano je, između ostaloga, da Investitor komunalne, odnosno druge infrastrukture može biti i jedna ili više osoba čijem zemljištu ili građevini služi infrastruktura ako za to imaju suglasnost jedinice lokalne samouprave. Uopćeno je pravno tumačenje iz kojega proizlazi da kada se u propisima spominje samo jedinica lokalne samouprave, to podrazumijeva predstavničko tijelo, a ne izvršno tijelo pa je slijedom navedenog i predmetnom Odlukom predviđena nadležnost Gradskog vijeća Grada Pule, a ne Gradonačelnika. Također, za napomenuti je da je Zakonom o lokalnoj i područnoj samoupravi ograničena nadležnost gradonačelnika na odlučivanje u stvarima predmetne vrijednosti do 1.000.000 kn, a kako je ovdje često riječ o vrlo složenim ugovorima velike predmetne vrijednosti, to se smatra da je propisana nadležnost Gradskog vijeća u potpunosti utemeljena na pozitivno pravnim propisima RH.
----	------	--------	--	--

5.	Ž.P.	Čl. 14. st. 7,9,15,16	Čl. 14. st. 7. prijedloga odluke <u>Predlaže se na kraju rečenice dodati: „...osim onih koji se odnose na polaganje i održavanje komunalne i druge infrastrukture.“</u> Čl. 14. st. 9. prijedloga odluke Za razliku od obveze plaćanja PDV-a, obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina i drugih poreza i javna davanja nije dopušteno prenositi trećim osobama, pa se <u>predlaže brisati obvezu plaćanja tih poreza i javnih davanja iz naslovljene odredbe.</u> Čl. 14. st. 15. prijedloga odluke (otklanjanje nedostataka) Odredba bi bila ništetna i ne bi proizvodila pravne učinke. <u>Predlaže se brisanje ove odredbe.</u> - Čl. 14. st. 16. prijedloga odluke Prema Zakonu o prostornom uređenju postoji mogućnost prijeboja uložених sredstava s obvezom plaćanja komunalnog doprinosa; predmetna odredba nepravedno otežava položaj investitora, pri čemu jedinica lokalne samouprave koristi svoj supraordinirani položaj, osobito u slučajevima kada izgrađena komunalna infrastruktura služi i potrebama trećih osoba. <u>Predlaže se preraditi odredbu u skladu s primjedbom.</u>	Primjedba se djelomično usvaja. Usvaja se prijedlog u svezi članka 14. stavka 7. na način da isti sada glasi: <i>„Investitor se obvezuje da predmetnu nekretninu neće opterećivati ili otuđiti, odnosno na drugi način njome raspolagati, sve dok se ne ostvare pretpostavke za prijenos prava vlasništva predmetne nekretnine u korist Grada Pule, odnosno Investitor se obvezuje da će u trenutku prijenosa prava vlasništva na Grad Pulu ista biti oslobođena svih tereta, osim onih koji se odnose na polaganje i održavanje komunalne i druge infrastrukture.“</i> Usvaja se i prijedlog u svezi čl. 14. stavka 9., a sve obzirom da iz pozitivno pravnih propisa kojima se uređuje predmetna materija proizlazi da se porez na promet nekretnina, kojeg je JLS oslobođena kada je ista kupac/obdarenik, onda niti ne prenosi na Investitora. Slijedom navedenoga navedena odredba sada glasi: <i>„Investitor preuzima obvezu plaćanja PDV i drugih poreza i/ili javnih davanja koja će temeljem predmetnog darovanja nastati za to društvo, kao i da plati PDV koji će temeljem predmetnog darovanja biti u obvezi platiti Grad Pula-Pola.“</i> Ostatak primjedbe se ne prihvaća, a obzirom da su odredbe Odluke u cijelosti u skladu s propisanim mogućnostima zakonskih odredbi.
----	------	-----------------------	--	---

6.	Ž.P.	Čl. 16. st. 7. prijedloga odluke Odredba o mogućnosti jednostranog raskida ugovora nije definirala pitanje povrata do tog trenutka uplaćenih sredstava po osnovi ugovora. <u>Predlaže se definirati rok i način povrata do tog trenutka uplaćenih sredstava.</u> Čl. 16. st. 8. prijedloga odluke Pretpostavlja se tipfeler navođenjem st. 4. t. 3, podrazumijevajući vjerojatno st. 6. t. 3. <u>Predlaže se ispravak.</u> Čl. 16. st. 13. prijedloga odluke Predviđeno je propisivanje izuzetno dugog roka za izgradnju prometnice i predlaže se njegovo smanjivanje. Po uzoru na rok koji je ostavljen investitorima za izgradnju komunalne infrastrukture istom odlukom i za iste poslove, od dvije godine (čl. 14. st. 10.). Nije logično da se istom odlukom nameće kraći rok za izvršenje istih poslova privatnom investitoru, kad jedinica lokalne samouprave redovito obavlja takve poslove i raspolaže potrebnim kadrovskim i drugim resursima za njihovo obavljanje.	Primjedba se djelomično prihvća. Odlukom je predviđeno da se sve što nije definirano istom, definira u samim Ugovorima, u skladu sa zakonskim odredbama RH koje se odnose na predmetnu materiju. Nadalje, kao što primjedba ističe, riječ je o tipfeleru te se ista u tom dijelu prihvaća pa čl.16 st.8 sada glasi: <i>„Umjesto uplate cjelokupnog iznosa kako je to opisano u stavku 6. točki 3., Osiguravatelj sredstava može po zaprimljenom Pozivu na uplatu, dostaviti sredstvo osiguranja - bankarsku garanciju u visini određenoj u Pozivu na uplatu ukupnog iznosa.“</i> Jedinica lokalne samouprave podliježe postupcima javne nabave pri ustupanju usluga i radova, čiji iznosi prelaze granice jednostavne nabave propisane Zakonom o javnoj nabavi, dok velika većina Investitora nisu obveznici javne nabave pa se time opravdava nešto duži rok za Grad Pulu nego li samog Investitora, a uzimajući u obzir mogućnost poništenja i ponavljanja postupaka javne nabave, mogućnosti žalbenog postupka prilikom provođenja javne nabave i sl. što znatno odugovlači sami postupak za jedinicu lokalne samouprave.
----	------	--	--

			Čl. 16. st. 15. prijedloga odluke Od „...a Osiguravatelj sredstava nema pravo..“ – odredba bi u tom dijelu bila ništetna i ne bi proizvodila pravne učinke. <u>Predlaže se brisanje naznačenog dijela odredbe.</u>	Prihvaća se primjedba u svezi s čl.16 st.15 tako da ista sada glasi: <i>„Grad ne odgovara Osiguravatelju sredstava za nemogućnost realizacije Ugovora u slučaju da isti ne osigura u cijelosti potrebna financijska sredstva.“</i>
--	--	--	---	--

7.	Ž.P.	Čl. 18. st. 2. prijedloga odluke Odredbom nije propisano iz kojeg razloga ne bi došlo do potpune realizacije ugovora o financiranju. Isto može nastupiti i propustima ili prekoračenjima rokova od strane jedinice lokalne samouprave, odnosno njenom krivnjom. Odredba bi bila ništetna i ne bi proizvodila pravne učinke. <u>Predlaže se preraditi odredbu u skladu s primjedbom.</u> Čl. 18. st. 3. prijedloga odluke Odredba se odnosi na ostvarivanje pretpostavki iz Ugovora o gradnji komunalne infrastrukture čiji sadržaj uopće nije poznat. (Ne)ostvarivanje tih apstraktnih pretpostavki može ovisiti i o (ne)postupanju jedinice lokalne samouprave. Odredba je neodređena, bila bi ništetna i ne bi proizvodila pravne učinke. <u>Predlaže se brisanje ove odredbe.</u>	Primjedba se djelomično prihvaća. Radi pojašnjenja odredbe, primjedba se prihvaća te čl.18. st.2. Odluke sada glasi: <i>„U slučaju da, krivnjom Osiguravatelja sredstava, ne dođe do potpune realizacije zaključenog Ugovora o financiranju gradnje komunalne infrastrukture, Grad nije dužan Osiguravatelju sredstava isplatiti nastale troškove izrade projektno dokumentacije i/ili troškove izvlaštenja i/ili kupoprodajnu cijenu za zemljište koje je stekao u postupku rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i druge troškove.“</i> Pretpostavke iz Ugovora o gradnji pod kojima bi Grad Pula - Pola primio u vlasništvo nekretninu koja je predmetom navedenog Ugovora propisane su u čl.14 predmetne Odluke, a istim člankom definira se i da će se sve ono što nije obuhvaćeno i definirano Odlukom razraditi u svakom pojedinom Ugovoru pa se primjedba ne prihvaća.
-----------	-------------	---	---

8.	Ž.P.	ZAVRŠNE ODREDBE prijedloga odluke U završnim odredbama nema spomena o načinu rješavanja ranije podnesenih zahtjeva. U proteklih godinu dana nije sklopljen niti jedan ugovor o financiranju izgradnje komunalne infrastrukture. Odredbom čl. 73. st. 5. Zakona o jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave propisana je zabrana retroaktivnosti općih akata jedinice lokalne samouprave. Predlaže se unijeti odredba da se odluka ne odnosi na zahtjeve podnesene prije njezina stupanja na snagu.	Obzirom da je Zakonom propisana zabrana retroaktivne primjene općih propisa jedinice lokalne samouprave, kako sama primjedba kaže, nije nužno u završnim odredbama imati odredbu kojom će se ukazati na to da će se o ranije podnesenim zahtjevima odlučivati u skladu sa zakonom propisanim mogućnostima.
----	------	---	---