



SLUŽBENI GLASNIK

OPĆINE MARINA

GODINA 20	MARINA, 03. prosinca 2012. godina	BROJ 22/12
------------------	--	-------------------

Sadržaj:

1. Odluka o građevinskom zemljištu stranica 351.
2. Odluka o utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina stranica 379.
3. Izmjena i dopuna Odluke o nazivima ulica na području Općine Marina stranica 393.
4. Zaključak o ispravci odredbe za provođenje UPU-a radne zone Marina stranica 394.
5. Odluka o odabiru ponuditelja o opskrbi električnom energijom stranica 395.
6. Zaključak o prihvaćanju Godišnjeg plana i programa
Dječjeg vrtića Marina za 2012/2013. godinu stranica 396.
7. Zaključak o prihvaćanju izvješća Dječjeg vrtića za 2012. godinu stranica 397.

Na temelju članka 35. stavka 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine 33/01, 60/01 – vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09 i 150/11) i članka 30. Statuta Općine Marina (Službeni glasnik Općine Marina), Općinsko vijeće Općine Marina na svojoj 30. sjednici održanoj dana 03. prosinca 2012. godine donosi sljedeću:

ODLUKU O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se odlukom propisuje uređenje građevinskog zemljišta na području Općine Marina (u daljnjem tekstu: Općina), upravljanje građevinskim zemljištem i stjecanje građevinskog zemljišta u vlasništvo Općine.

Odredbe ove odluke ne primjenjuju se na davanje u zakup javnih površina i dijelova neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine za postavljanje kioska, manjih montažnih objekata i pokretnih naprava.

Članak 2.

Građevinsko zemljište je zemljište unutar i izvan građevinskog područja, koje je izgrađeno ili prostornim planom Općine namijenjeno za građenje građevina i uređenje javnih površina.

Granice građevinskih područja na prostoru Općine utvrđene su Prostornim planom Općine Marina.

Članak 3.

O stjecanju i otuđenju građevinskog zemljišta odlučuje zaključkom načelnik Općine Marina odnosno Općinsko vijeće Općine Marina (u daljnjem tekstu: nadležno tijelo) sukladno Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi temeljem vlasničkih ovlasti.

Općinski načelnik donosi odluku o stjecanju i otuđenju nekretnina do vrijednosti 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini u kojoj se odlučuje o stjecanju nekretnine, te ako je stjecanje i otuđenje imovine planirano u Proračunu Općine Marina, Odluka načelnika iz prethodnog stavka mora biti obrazložena sukladno ovoj odluci.

Općinsko vijeće donosi odluku o stjecanju i otuđenju nekretnina čija ukupna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnine, te ako je stjecanje i otuđenje planirano u proračunu Općine Marina.

Zaključak o visini iznosa do kojeg načelnik odlučuje donosi Općinsko vijeće za svaku kalendarsku godinu.

Do donošenja Zaključka iz prethodnog stavka vrijedi do tada utvrđeni iznos raspolaganja iz prethodnog zaključka..

Članak 4.

Uređenje građevinskog zemljišta je skup odluka, mjera i postupaka na temelju kojih se provodi opremanje zemljišta, kojim se osiguravaju uvjeti za građenje i priključivanje na komunalnu infrastrukturu, odnosno omogućuje gradnja i uporaba zemljišta u skladu s namjenom određenom u dokumentu prostornog uređenja, poštujući redosljed uređenja predviđen zakonom.

Članak 5.

Instrumenti za uređenje građevinskog zemljišta su:

1. Organizacijski instrumenti:

- Program gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture;
- Plan gradnje komunalnih vodnih građevina;
- dokumenti prostornog uređenja i urbanističko-arhitektonski natječaji.

2. Financijski instrumenti:

- proračun Općine;
- komunalni doprinos;
- naknada za koncesije;
- cijena komunalnih usluga;
- financiranje korisnika izrade urbanističkog plana uređenja ili detaljnog plana uređenja (ugovor o financiranju izrade urbanističkog plana uređenja i detaljnog plana uređenja);
- financiranje obveznika komunalnog doprinosa (ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju ceste s komunalnom infrastrukturom);
- naknada za razvoj, naknada za priključak i kreditiranje budućih korisnika sukladno Zakonu o vodama i Zakonu o financiranju vodnog gospodarstva.

3. Imovinsko-pravni instrumenti:

- ugovor o stjecanju vlasništva;
- izvlaštenje;
- obveza prodaje građevinskog zemljišta;
- predaja građevinskog zemljišta;
- pravo prvokupa;
- urbana komasacija;
- urbani ugovor

Članak 6.

Upravljanje građevinskim zemljištem prema ovoj odluci je:

- prodaja;
- osnivanje prava građenja;
- osnivanje prava služnosti;
- ustupanje građevinskog zemljišta bez naknade;
- razvrgnuće suvlasničke zajednice;

Općina može upravljati građevinskim zemljištem u svom vlasništvu i na druge načine određene posebnim propisima.

Članak 7.

Stjecanje građevinskog zemljišta prema ovoj odluci je:

- kupnja;
- zamjena;
- prihvatanje darovanja.

Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta

Članak 8.

Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta je procijenjeni iznos izražen u novcu, za koji bi se zemljištem trebalo prometovati između kupca i prodavatelja na dan vrednovanja, bez utjecaja neuobičajenih ili osobnih okolnosti, nakon odgovarajućeg istraživanja tržišta, uzimajući u obzir pošteni ravnotežu između zahtjeva općeg interesa i prava pojedinca na mirno uživanje svojeg vlasništva.

Početna cijena građevinskog zemljišta temeljem ove odluke je tržišna vrijednost prema nalazu sudskog vještaka, odnosno nalazu ovlaštenog stručnjaka za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina (u daljnjem tekstu: vještak).

Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta uredit će se posebnom Općinskom odlukom.

Registar građevinskog zemljišta

Članak 9.

Građevinska zemljišta u vlasništvu Općine Marina upisuju se i vode u Registru građevinskog zemljišta u bazi podataka pod nazivom „Upravljanje imovinom Općine Marina“.

Upis građevinskog zemljišta u Registar građevinskog zemljišta obavlja se prema lokaciji (katastarskoj općinama i brojevima čestica), vrsti (poljoprivredno, izgrađeno građevinsko zemljište, neizgrađeno građevinsko zemljište), površini (broj hektara, kvadratnih metara) pri čemu se vodi računa ne samo o vrsti nego i namjeni zemljišta.

Registar iz stavka 1. ovog članka uspostavlja Općinski načelnik a vodi Jedinostveni upravni odjel Općine Marina (u daljnjem tekstu: nadležni ured).

Način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja Registra iz stavka 1. ovog članka, te vrsta podataka koja se neće javno objavljivati, propisat će se Pravilnikom Općinsko vijeće.

Načelna suglasnost

Članak 10.

Načelna suglasnost se izdaje za nekretninu koje je Općina vlasnik, suvlasnik, zajednički vlasnik odnosno vanknjižni vlasnik i/ili nositelj drugih stvarnih prava, na zahtjev osobe koja ima pravni interes i/ili na zahtjev tijela nadležnog za poslove prostornog uređenja.

Članak 11.

O davanju načelne suglasnosti odlučuje Općinski načelnik (u daljnjem tekstu Načelnik) na temelju obrazloženog prijedloga predlagatelja uz prethodno mišljenje Jedinственоg upravnog odjela i suglasnosti Komisije Općinskog vijeća za strateško planiranje i razvoj Općine u roku od 30 dana od dana zaprimanja urednog zahtjeva.

Općinski načelnik ne može izdati načelnu suglasnost iz članka 10. ukoliko ne dobije suglasnost Komisije Općinskog vijeća za strateško planiranje i razvoj Općine.

Do imenovanja Komisije Općinskog vijeća za strateško planiranje i razvoj Općine poslove obavlja Općinsko vijeće Općine Marina.

Članak 12.

Načelna suglasnost ne predstavlja osnovu za stjecanje nekretnine u vlasništvo.

Članak 13.

Načelne suglasnosti se izdaju u slučaju:

- kada se predlaže osnivanje nove građevne čestice na dijelu zemljišta u vlasništvu investitora i dijelu zemljišta na kojem je Općina nositelj prava iz članka 10. ove odluke, **uz mišljenje Općinskog načelnika i Komisije općinskog vijeća za strategijsko planiranje i razvoj Općine na prijedlog osnivanja građevne čestice i očitovanja o strategijskom interesu Općine Marina;**
- kada su podnositelji zahtjeva za ishodenje lokacijske dozvole pravne osobe s javnim ovlastima kojih je osnivač Republika Hrvatska i/ili Općina Marina, u čijem je djelokrugu prema posebnim propisima građenje prometnih, elektroopskrbnih infrastrukturnih građevina **uz uvjet da komunalna instalacija ili građevina ne umanjuje vrijednost zemljišta, odnosno da svojom trasom prolazi rubno i manje vrijednim dijelom katastarske čestice;**
- kada se predlaže formiranje građevne čestice za izgradnju transformatorskih stanica na zemljištu na kojem je Općina nositelj prava iz članka 10. ove odluke, **uz uvjet da nadležno tijelo od Općinskog vijeća za strategijsko planiranje i razvoj Općine ishodi suglasnost na prijedlog osnivanja građevne čestice i očitovanje o strategijskom interesu Općine;**
- kada je Općina u dijelu nekretnine nositelj prava iz članka 10. ove odluke i to:
 - a) kada se predlaže prenamjena cijelog ili dijela zajedničkog prostora u zgradi (tavan, podrum i sl), ako se predloženim zahvatom u prostoru ne umanjuje vrijednost posebnog dijela u vlasništvu Općine, odnosno ne utječe na njegov način korištenja.
 - b) kada se predlaže zahvat na zajedničkom dijelu zgrade (pročelje, konstrukcija, krovnište i sl), ukoliko takav zahvat predstavlja poboljšicu za cijelu zgradu te se ne umanjuje vrijednost posebnog dijela na kojem je Općina nositelj prava iz članka 10. ove odluke.

Članak 14.

Načelna suglasnost neće se izdati ako dio zemljišta, na kojem je Općina nositelj prava iz članka 10. ove odluke, može biti samostalna građevna čestica.

Članak 15.

Iznimno, načelna suglasnost će se izdati i u slučaju iz članka 14., ako dio zemljišta na kojem je Općina nositelj prava iz članka 10. ove odluke, može biti samostalna građevna čestica, ali se pripajanjem zemljišta ostvaruje cjelina kojom se postiže veće iskorištenje zemljišta i bolje urbanističko arhitektonsko rješenje, o čemu ocjenu daje Općinsko vijeće na prijedlog Komisije za strategijsko planiranje i razvoj Općine.

Članak 16.

Elementi za utvrđivanje strategijskog interesa Općine su:

- korištenje i namjena prostora u važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji;
- analiza i procjena prometnih i infrastrukturnih potreba u široj zoni predmetnog zemljišta;
- planirani općinski projekti;
- ocjena potrebe dovršenja gradnje započete po izvornom urbanističkom planu;
- zaštita kulturne i prirodne baštine;
- oblik i veličina građevne čestice;
- mogućnost formiranja samostalne građevne čestice;
- mjere i aktivnosti u Razvojnoj strategiji Općine Marina;
- potreba gradnje javnih i društvenih sadržaja u široj zoni predmetnog zemljišta;
- stvarno stanje na terenu.

Članak 17.

Načelna suglasnost se dostavlja na znanje Vijeću mjesnog odbora i Županijskim uredima nadležnim za prostorno uređenje i graditeljstvo, imovinsko-pravne poslove i Općinskom vijeću – Komisiji za strategijsko planiranje i razvoj Općine.

II UREĐENJE

Članak 18.

Uređenje građevinskog zemljišta provodi se u svrhu:

- građenja građevina i uređaja komunalne infrastrukture i drugih infrastrukturnih građevina, građevina javne i društvene namjene te uređenja javnih površina kojih je investitor Općina;
- prodaje i osnivanja prava građenja na zemljištu u vlasništvu Općine;
- osnivanja prava služnosti na zemljištu u vlasništvu Općine;
- realizacije urbanističkih planova uređenja
- realizacije detaljnih planova uređenja putem urbane komasacije.
- realizacije prostornih planova ili urbanističko-arhitektonskog natječaja putem urbanog ugovora.

Članak 19.

Općina uređuje građevinsko zemljište u skladu s Programom gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture (u daljnjem tekstu: Program).

Članak 20.

Uređenje zemljišta financira se iz sredstava Proračuna Općine te iz drugih izvora financiranja propisanih člankom 5. stavkom 1. točkom 2. ove odluke.

Investitor komunalne infrastrukture je Općina, javni isporučitelj vodne usluge, odnosno trgovačko društvo koje obavlja odgovarajuću komunalnu djelatnost, a druge infrastrukture osoba koja je istu prema posebnom propisu ovlaštena graditi.

Investitor komunalne odnosno druge infrastrukture može biti i jedna ili više osoba čijem zemljištu ili građevini služi infrastruktura ako za to imaju suglasnost Općine i osobe iz stavka 2. ovog članka.

Suglasnost iz stavka 3. ovog članka može se dati samo osobi odnosno osobama koje se **Ugovorom** obvežu komunalnu odnosno drugu infrastrukturu planiranu dokumentima prostornog uređenja izgraditi vlastitim sredstvima u određenom roku i istu predati u vlasništvo Općine odnosno osobe određene posebnim propisom. Navedena suglasnost može se dati i za građenje komunalne odnosno druge infrastrukture koja svojom trasom i kapacitetom premašuje potrebe zemljišta odnosno građevine investitora.

Međusobna prava i obveze u pogledu uvjeta građenja te povrata dijela sredstava utrošenih za izgradnju komunalne odnosno druge infrastrukture ili djelomičnog prebijanja s obvezom plaćanja komunalnog doprinosa u slučaju građenja građevine komunalne infrastrukture, Općina odnosno osobe iz stavka 2. ovog članka, i investitor komunalne odnosno druge infrastrukture uređuju ugovorom iz stavka 4. ovog članka.

Suglasnost za izradu projektne dokumentacije ili ishodaenje lokacijske dozvole, potvrde glavnog projekta ili drugog dokumenta prostornog uređenja u ime Općine Marina ukoliko nije sklopljen Ugovor o uređenju građevinskog zemljišta Općinski načelnik može dati bez preuzimanja ikakvih obveza izgradnje građevina ili

Članak 21.

Postupku izrade urbanističkog plana uređenja ili detaljnog plana uređenja mora prethoditi imovinsko – pravna i financijska analiza zemljišnih čestica u obuhvatu plana koju provode nadležno upravno tijelo – Jedinostveni upravni odjel, na prijedlog Općinskog načelnika i Odluke Općinskog vijeća.

Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta

Članak 22.

Troškove ili dio troškova potrebnih za izradu urbanističkog plana uređenja ili detaljnog plana uređenja te za uređenje građevinskog zemljišta izgradnjom komunalne infrastrukture u obuhvatu provedbenog dokumenta prostornog uređenja može snositi vlasnik zemljišta kojem to uređenje

koristi ili druga zainteresirana osoba koja s Općinom sklopi ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta.

Članak 23.

Vlasnik građevinskog zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba svoju namjeru financiranja uređenja građevinskog zemljišta podnosi u pisanom obliku pismom namjere.

Članak 24.

Sklapanjem ugovora iz članka 22. ove odluke Općina ne preuzima nikakve obveze u odnosu na sredstva koja ulaže vlasnik zemljišta ili druga zainteresirana osoba iz članka 22. ove odluke u pogledu konačnih rješenja namjene i uvjeta izgradnje u obuhvatu dokumenta prostornog uređenja.

Članak 25.

Sklapanjem ugovora iz članka 22. ove odluke Općina ne preuzima obvezu uređenja građevinskog zemljišta u obuhvatu provedbenog dokumenta prostornog uređenja ako isto nije predviđeno Programom iz članka 19. ove odluke.

Članak 26.

Ugovorom iz članka 22. ove odluke uredit će se odnosi Općine i vlasnika zemljišta ili druge zainteresirane osobe iz članka 22. ove odluke u pogledu stjecanja građevinskih čestica za komunalnu infrastrukturu i javnu namjenu od interesa za Općinu prema tržišnim uvjetima prije donošenja urbanističkog plana uređenja ili detaljnog plana uređenja, ako na području obuhvata tih planova nisu ispunjeni uvjeti za provedbu komasacije odnosno sklapanje urbanog ugovora.

Financiranje izgradnje nerazvrstane ceste

Članak 27.

Vlasnik zemljišta ili druga zainteresirana osoba čijem zemljištu ili građevini služi nerazvrstana cesta izgradnja koje nije predviđena Programom iz članka 19. ove odluke, može, uz suglasnost Općine, sam financirati troškove izgradnje nerazvrstane ceste iz članka 32. ove odluke, prema uvjetima utvrđenim ugovorom iz članka 22. ove odluke, s tim da se ti troškovi u visini uplaćenog iznosa priznaju kao podmirenje dijela obveze komunalnog doprinosa kada isti bude utvrđen za građevinu koju namjerava graditi na svom zemljištu.

Članak 28.

Financiranje troškova iz članka 27. ove odluke može se ugovoriti najviše do visine predviđenog iznosa komunalnog doprinosa za troškove izgradnje nerazvrstane ceste iz članka 32. ove odluke koji će se obračunati za gradnju na predmetnom zemljištu.

Članak 29.

U slučajevima kada ukupni troškovi izgradnje nerazvrstane ceste premašuju iznos komunalnog doprinosa koji će biti utvrđen za gradnju građevina kojima služi ta nerazvrstana cesta, gradnja koje nije predviđena Programom iz članka 19. ove odluke, investitor građevine će bespovratno financirati razliku troškova pod uvjetima utvrđenim ugovorom iz članka 22. ove odluke.

Članak 30.

Sredstva za financiranje izgradnje nerazvrstane ceste iz članka 27. ove odluke investitor uplaćuje u proračun Općine beskamatno.

Sredstva za financiranje izgradnje nerazvrstane ceste iz članka 29. ove odluke investitor uplaćuje u proračun Općine bespovratno.

Sredstva iz stavaka 1. i 2. ovog članka uplaćuju se u proračun Općine nakon provedene javne nabave, a prije potpisivanja ugovora o građenju.

Članak 31.

Investitor izgradnje nerazvrstane ceste prije pokretanja postupka javne nabave za izvođenje radova po ugovoru o financiranju, mora predati Općini garanciju banke u visini procijenjene vrijednosti navedenih radova.

Troškovi izgradnje nerazvrstane ceste

Članak 32.

U troškove izgradnje nerazvrstane ceste ulazi sljedeće:

- projektna dokumentacija;
- cestovna građevina, nogostup, biciklističke staze te sve prometne i druge površine na pripadajućem zemljištu;
- građevna čestica, odnosno cestovno zemljište u površini koju čine površina zemljišta na kojoj prema projektu treba izgraditi ili je izgrađena cestovna građevina, površina zemljišnog pojasa te površina zemljišta na kojima su prema projektu ceste izgrađene ili se trebaju izgraditi građevine za potrebe održavanja ceste i pružanja usluga vozačima i putnicima;
- zemljišni pojas s obje strana ceste potreban za nesmetano održavanje ceste širine prema projektu ceste;
- prometna signalizacija (okomita, vodoravna i svjetlosna) i oprema za upravljanje i nadzor prometa;
- javna rasvjeta i oprema ceste.

Financiranje izgradnje komunalnih vodnih građevina

Članak 33.

Vlasnik zemljišta ili druga zainteresirana osoba čijem zemljištu ili građevini služi komunalna vodna građevina izgradnja koje nije predviđena Planom gradnje komunalnih vodnih građevina, odnosno Programom iz članka 19. ove odluke, može s Općinom sklopiti ugovor o financiranju izgradnje komunalne vodne građevine, kojim ugovorom će se ugovoriti beskamatno financiranje izgradnje komunalne vodne građevine uz obvezu Općine da mu uložena sredstva vrati u roku od pet godina od dana sklapanja ugovora o financiranju, prema uvjetima utvrđenim Ugovorom.

Sredstva za financiranje izgradnje komunalne vodne građevine, investitor uplaćuje u proračun Općine nakon provedene javne nabave, a prije potpisivanja ugovora o građenju.

Investitor vodne građevine, prije pokretanja postupka javne nabave za izvođenje radova po ugovoru o financiranju, mora predati Općini garanciju banke u visini procijenjene vrijednosti navedenih radova.

Troškovi izgradnje komunalnih vodnih građevina

Članak 34.

U troškove izgradnje komunalne vodne građevine ulazi sljedeće:

- vrijednost zemljišta za izgradnju građevine za javnu vodoopskrbu, odnosno građevine za javnu odvodnju;
- projektna dokumentacija;
- građevina za javnu vodoopskrbu, odnosno građevina za javnu odvodnju;
- sva oprema koja je u funkciji građevina za javnu vodoopskrbu i odvodnju.

Postupak ugovaranja i realizacije Ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta

Pismo namjere

Članak 35.

Vlasnik građevinskog zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba svoju namjeru financiranja uređenja građevinskog zemljišta podnosi u pisanom obliku pismom namjere, kojim izražava spremnost za financiranje uređenja građevinskog zemljišta.

Pismu namjere iz stavka 1. ovog članka prilaže se, ovisno o načinu uređenja građevinskog zemljišta, sljedeće:

- dokaz o riješenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu koje je predmet ugovora o financiranju;
- opis zahvata koji je predmet ugovaranja sukladno važećim dokumentima prostornog uređenja;
- naznačene građevinske čestice odnosno cestovno zemljište na kojem se planira gradnja s priloženim prostornim prikazima građevine;
- dokumentaciju koju namjerava donirati Općini (parcelacijski elaborat, glavni, idejni projekt i sl.), te specifikaciju troškova cjelokupne dokumentacije koju namjerava donirati;

- osnovne smjernice za izradu provedbenog dokumenta prostornog uređenja, s osnovom prostornih i funkcionalnih rješenja, uvjeta i oblikovanja pojedinih prostornih cjelina naselja (ukoliko se radi o novoplaniranom naselju ili dijelu naselja);
- procjenu svih troškova uređenja građevinskog zemljišta;
- cijenu po kojoj je podnositelj pisma namjere spreman Općini prodati zemljišta ili dijelove zemljišta u svom vlasništvu, za gradnju objekata komunalne infrastrukture i za gradnju građevina javne i društvene namjene;
- procijenjenu veličinu građevine ili građevina koje podnositelj pisma namjere namjerava graditi;
- izvadak iz sudskog registra (izvornik ili od strane javnog bilježnika ovjerena preslika), ne stariji od mjesec dana do dana podnošenja pisma namjere, ili ovjerena preslika obrtnice, a za investitore koji grade za osobne potrebe presliku osobne iskaznice;
- obrazac FINA-e BONPLUS, ne stariji od mjesec dana do dana podnošenja pisma namjere (izvornik), za trgovačka društva i obrtnike koji posluju po Zakonu o porezu na dobit.

Postupak pregovaranja

Članak 36.

Najkasnije u roku od 30 dana od dana primitka pisma namjere iz članka 35. ove odluke, načelnik se obvezuje donijeti odluku o početku postupka pregovaranja oko uvjeta financiranja uređenja građevinskog zemljišta, ili odluku o odbijanju postupka pregovaranja.

Jedan primjerak odluke iz stavka 1. ovog članka dostavlja se podnositelju pisma namjere.

Obje strane mogu pisanim putem prekinuti postupak pregovaranja do potpisa ugovora o financiranju, pri čemu nemaju međusobno nikakvih potraživanja.

Postupak pregovaranja može trajati najduže 60 dana, od dana donošenja odluke o početku postupka pregovaranja.

U postupku pregovaranja utvrđuje se opravdanost i prihvatljivost predloženog programa za izradu provedbenog dokumenta prostornog uređenja, odnosno opravdanost izgradnje objekata komunalne infrastrukture pri čemu se obvezno utvrđuje odnos trase i kapaciteta komunalne infrastrukture prema potrebama građevinskog zemljišta koje se uređuje, kao i usklađenost zahvata sa zakonima, standardima gradnje i prostornim planovima.

U postupku pregovaranja sporazumno se izrađuje financijski plan uređenja građevinskog zemljišta i vremenski plan pojedinih faza i poslova uređenja, koji planovi se prihvaćaju na način da ih pečatom i potpisom ovjeravaju odgovorne osobe i koji planovi su sastavni dio ugovora o financiranju.

Sredstva za financiranje izgradnje nerazvrstane ceste odnosno komunalnih vodnih građevina planiraju se i procjenjuju u financijskom planu uređenja građevinskog zemljišta.

Financijski plan uređenja sadrži:

- procijenjene troškove tehničke dokumentacije;
- procijenjene troškove vrijednosti građevinskog zemljišta;
- procijenjene troškove gradnje objekata komunalne infrastrukture koji se financiraju iz komunalnog doprinosa i plana građenja komunalnih vodnih građevina;
- procijenjenu vrijednost komunalnog doprinosa građevine koja se namjerava graditi na toj lokaciji i
- izjavu investitora o načinu reguliranja i rokovima plaćanja komunalnog doprinosa.

Članak 37.

Zaključak o davanju suglasnosti za sklapanje ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta donosi načelnik ako je visina ugovorenih i procijenjenih vrijednosti izraženih u kunama do vrijednosti 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o davanju suglasnosti odnosno o sklapanju ugovora, a Općinsko vijeće ako je vinina ugovorenih i procijenjenih vrijednosti izraženih u kunama iznad vrijednosti od 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o davanju suglasnosti odnosno o sklapanju ugovora.

Načelnik donosi Zaključak iz stavka 1. ovog članka, odnosno predlaže Općinskom vijeću njegovo donošenje ako je vinina ugovorenih i procijenjenih vrijednosti izraženih u kunama iznad vrijednosti od 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o davanju suglasnosti, najkasnije u roku od 30 dana od dana ovjere financijskog plana uređenja i vremenskog plana iz članka 36. stavka 6. ove odluke.

Općina će s investitorom potpisati ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta, najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja zaključka iz ovog članka.

Članak 38.

Na sve uplate u proračun Općine Marina na ime troškova uređenja građevinskog zemljišta u skladu s ugovorom o financiranju odnose se odredbe Odluke o komunalnom doprinosu.

Realizacija ugovora o financiranju

Članak 39.

Realizacija poslova financiranja uređenja građevinskog zemljišta obavlja se temeljem prihvaćenog vremenskog plana pojedinih faza i financijskog plana uređenja građevinskog zemljišta iz članka 36. stavka 6. ove odluke.

Članak 40.

Općina pokreće postupak javne nabave za realizaciju ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta najkasnije u roku od 30 dana od dana dostave garancije banke iz članka 31. i 33. ove odluke.

Investitor iz prethodnog stavka može sudjelovati u postupku javne nabave pod jednakim uvjetima kao i ostali gospodarski subjekti prema dokumentaciji

Članak 41.

Dijelove građevinskog zemljišta koji su dokumentom prostornog uređenja određeni za građenje građevina ili uređaja komunalne infrastrukture koji služe njegovoj građevnoj čestici ili građevini koja će se izgraditi na toj čestici, investitor nakon potpisivanja Ugovora o financiranju predaje u vlasništvo Općine po tržišnoj vrijednosti utvrđenoj sukladno članku 8. ove odluke, odnosno može ga prenijeti u vlasništvo Općine darovanjem.

U slučajevima iz članaka 26. i 27. ove odluke, naknada za zemljište uračunava se u iznos komunalnog doprinosa po donošenju rješenja o komunalnom doprinosu.

Završetak poslova financiranja

Članak 42.

Nakon završetka poslova uređenja građevinskog zemljišta napraviti će se konačni obračun i izvršiti eventualna korekcija troškova, u skladu s ugovorom o financiranju.

Konačni obračun troškova prihvaćaju ugovorne strane.

Prihvaćanjem konačnog obračuna i izvršavanjem korekcije troškova prestaju sve obveze ugovornih strana, temeljem ugovora o financiranju.

Sve građevine i uređaji komunalne infrastrukture, kao i zemljišta na kojima su izgrađeni, ostaju u trajnom vlasništvu Općine.

Ugovor o bespovratnom financiranju

Članak 43.

Vlasnik građevinskog zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba može s Općinom sklopiti ugovor o bespovratnom financiranju uređenja građevinskog zemljišta.

Ugovor o bespovratnom financiranju donosi se u skladu s odredbama ove Odluke odluke koja se osnose na Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta.

Pravo prvokupa

Članak 44.

Općina može odlukom odrediti područja na kojima ima pravo prvokupa nekretnina potrebnih za građenje građevina prometne, elektroopskrbne i telekomunikacijske infrastrukture, te zdravstvenih, obrazovnih, upravnih i drugih javnih građevina potrebnih za život i rad u Općini.

Prijedloge za utvrđivanje prava prvokupa Općinski načelnik dostavlja Komisiji Općinskog vijeća za strategijsko planiranje i razvoj Općine.

Odluku o područjima prava prvokupa donosi Općinsko vijeće.

Sredstva za stjecanje zemljišta kroz osnovano pravo prvokupa osiguravaju se u proračunu Općine.

Urbana komasacija

Definicija

Članak 45.

Urbana komasacija (u daljnjem tekstu: komasacija) provodi se radi preoblikovanja čestica građevinskog zemljišta u području komasacije u građevne čestice, uz istodobno sređivanje vlasničkih i drugih stvarno-pravnih odnosa na tom zemljištu, tako da se vlasnicima nekretnina, čije se čestice zbog svoje površine, oblika, položaja, neodgovarajućeg pristupa na javne površine ili

drugih razloga nisu mogle bez komasacije racionalno urediti i koristiti, te Općini, omogućiti građenje i uporaba, odnosno uređenje građevinskog zemljišta u skladu s detaljnim planom uređenja.

Članak 46.

Detaljni plan uređenja u svrhu provedbe urbane komasacije donosi se za neizgrađene i neuređene dijelove građevinskog područja naselja i neizgrađena i neuređena izdvojena građevinska područja izvan naselja te za dijelove tih područja planiranih za urbanu obnovu u kojem prema zatečenom stanju vlasničkih i drugih stvarno-pravnih odnosa i postojeće parcelacije nije moguće osigurati kvalitetni prostorni razvoj, urbanu obnovu ili potrebne površine javne namjene.

Članak 47.

U svrhu umanjavanja rizika, a prije donošenja Odluke o izradi detaljnog plana uređenja u svrhu urbane komasacije, nositelj izrade dokumenata prostornog uređenja Općini i nadležni ured dužni su obrazložiti i pokazati prednosti takvoga postupka i za javni i za privatni interes, a sudionike informirati o mogućnostima zadovoljavanja njihovih potreba i interesa.

Prije izrade nacрта prijedloga detaljnog plana uređenja potrebno je saslušati vlasnike zemljišta i upoznati se s njihovim zahtjevima kako bi se urbana komasacija nakon donošenja plana uspješno provela.

Troškovi pripreme postupka komasacije, troškovi geodetskih radova u komasaciji, troškovi provedbe postupka komasacije i naknadni troškova postupka komasacije, te iznos sredstava za pologe bankama u svrhu osiguranja novčane tražbine, kao i eventualni drugi troškovi, koje je dužna snositi Općina, procjenjuju se nakon izrade prijedloga detaljnog plana uređenja, a po saslušanju stranaka.

Sredstva za procijenjene troškove iz prethodnog stavka ovog članka, osiguravaju se u proračunu Općine.

Uređenje građevinskog zemljišta izgradnjom komunalne infrastrukture u obuhvatu detaljnog plana uređenja za koji će se provesti urbana komasacija obvezno se uključuje u program iz članka 19. ove odluke.

Postupak urbane komasacije

Članak 48.

Postupak komasacije pokreće se na zahtjev Općine, a provodi ga Komacijsko povjerenstvo, sukladno zakonu.

Nadležni ured obavlja stručne i administrativno-tehničke poslove komacijskog povjerenstva iz stavka 1. ovog članka.

Članak 49.

Stručni i administrativno – tehnički poslovi iz prethodnog članka ove odluke su:

- utvrđenje stanja zemljišta koje je predmet komasacije identifikacijom oznake, položaja, oblika, veličine i izgrađenosti čestica, te vlasnika i nositelja drugih prava na česticama kao i veličine posjeda;
- pribavljanje i analiziranje isprava potrebnih za vođenje postupka komasacije;

- naručivanje izrade geodetskih elaborata za snimak stvarnog stanja na početku postupka komasacije te za iskolčenje novoga stanja i izradu prijavnih listova za katastar nekretnina i za zemljišnu knjigu;
- sudjelovanje u pripremi sjednica Komacijskog povjerenstva te pripremanje zapisnika i zaključaka sa tih sjednica;
- obavljanje poslova uredskog poslovanja;
- obavljanje i drugih poslova propisanih zakonom.

Ured za katastar i geodetske poslove i Jedinostveni upravni odjel -komunala, nadležnom uredu iz članka 48. stavka 2. ove odluke pružaju potrebnu tehničku i stručnu pomoć u obavljanju poslova iz svoje nadležnosti.

Urbani ugovor

Članak 50.

Općina može prije pokretanja postupka urbane komasacije, u mirnom postupku koji se provodi radi preoblikovanja čestica građevinskog zemljišta u građevne čestice, sređivanjem vlasničkih i drugih stvarno-pravnih odnosa na tom zemljištu, sklopiti urbani ugovor, na način da se vlasnicima nekretnina, čije se čestice zbog svoje površine, oblika, položaja, neodgovarajućeg pristupa na javne površine ili drugih razloga nisu mogle racionalno urediti i koristiti, te Općini Marina, omogući stjecanje građevnih čestica za javnu namjenu, njihovo građenje i uporabu, odnosno uređenje građevinskog zemljišta u skladu s detaljnim planom uređenja.

Ugovor iz stavka 1. ovog članka na odgovarajući način se može sklopiti i u skladu sa urbanističkim planom uređenja ili urbanističko-arhitektonskim natječajem.

Članak 51.

Za zemljišta koja se uređuju ugovorom iz prethodnog članka ove odluke, supsidijarno se primjenjuje odredba o umanjenju površine koja je potrebna za formiranje čestica za javnu namjenu (izdvojena površina) sukladno Zakonu.

U slučaju da je izdvojena površina potrebna za formiranje čestica za javnu namjenu veća od 33% površine zemljišta koje je ušlo u obuhvat uređenja, Općina će sa zahvalnošću primiti besteretno na dar svu površinu koja prelazi navedeni iznos (izdvojena površina) bez obzira na njenu vrijednost.

Za slučaj da investitor zahtijeva naknadu za izdvojenu površinu koja prelazi 33% površine zemljišta koje je ušlo u obuhvat uređenja, supsidijarno se primjenjuje odredba da namjena određena provedbenim dokumentom prostornog uređenja ili rezultatom urbanističko-arhitektonskog natječaja, ne može biti od utjecaja na utvrđivanje iznosa tržišne vrijednosti zemljišta u svrhu isplate naknade u novcu prema članku 157. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

III UPRAVLJANJE

Prodaja

Članak 52.

Općina prodaje građevinsko zemljište u svom vlasništvu kada mu to zemljište nije potrebno radi izgradnje objekata javne i društvene namjene, odnosno u svrhu ostvarenja nekog javnog

interesa te u drugim slučajevima prema propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava i prostorno uređenje i gradnju.

Članak 53.

Građevinsko zemljište se prodaje javnim natječajem i to: javnim prikupljanjem pisanih ponuda ili javnim usmenim nadmetanjem, te bez provođenja javnog natječaja (neposrednom pogodbom) kada je to propisano zakonom.

Nakon što sudski vještak provede vještačenje i utvrdi početnu, odnosno tržišnu vrijednost sukladno članku 8. ove odluke, o raspisivanju i načinu provođenja javnog natječaja, odnosno o neposrednoj pogodbi, odlučuje nadležno tijelo.

Povjerenstvo za prodaju zemljišta u vlasništvu Općine Marina

Članak 54.

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za prodaju zemljišta u vlasništvu Općine Marina (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo osniva i imenuje Općinsko vijeće na rok od 4 godine do imenovanja povjerenstva poslove povjerenstva temeljem odluke načelnika obavljaju članovi povjerenstva za javnu nabavu.

Povjerenstvo broji pet članova.

Povjerenstvo otvara i razmatra ponude odnosno prijave, utvrđuje da li ponuditelji ispunjavaju sve uvjete iz natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda odnosno o provođenju javnog usmenog nadmetanja, te utvrđuje i predlaže najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvatanje niti jedne ponude.

Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo neće razmatrati.

Na javnom otvaranju pisanih ponuda odnosno na usmenom nadmetanju mogu biti nazočni ponuditelji te njihovi ovlašteni predstavnici uz predočenje valjane punomoći i druge zainteresirane osobe.

Javni natječaj

Članak 55.

Javni natječaj objavljuje se u tiskanim sredstvima javnog informiranja, na oglasnoj ploči Općinske uprave i na web stranici Općine.

Članak 56.

Javni natječaj osobito sadrži:

- podatke o građevinskom zemljištu (katastarski i zemljišnoknjižni podaci, namjena građevinskog zemljišta);
- odredbu o tome tko može podnijeti ponudu, odnosno prijavu;
- početni iznos kupoprodajne cijene;
- iznos i način plaćanja jamčevine, te oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje;
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu, odnosno prijavu;

- mjesto, način i krajnji rok za podnošenje ponude, odnosno prijave;
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda, odnosno provedbe usmenog nadmetanja;
- odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati, odnosno odredbu da u javnom usmenom nadmetanju ne može sudjelovati ponuditelj koji nije pravodobno podnio prijavu, uplatio jamčevinu i podnio traženu dokumentaciju;
- odredbu o pravu neprihvatanja niti jedne ponude;
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem;
- odredbu da će se odmah nakon otvaranja ponuda pristupiti usmenom javnom nadmetanju ako dva ili više ponuditelja ponude istu najvišu cijenu;
- odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina vraća;
- odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako odustane od ponude odnosno od sklapanja ugovora o kupoprodaji;
- odredbe o pravu prigovora;
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem;
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene;
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora o kupoprodaji.

Javni natječaj može sadržavati i druge posebne uvjete propisane ovom odlukom.

Članak 57.

Pravo podnošenja pisane ponude odnosno prijave za sudjelovanje u javnom usmenom nadmetanju imaju sve fizičke osobe, državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije i pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije.

Ostale strane pravne i fizičke osobe mogu sudjelovati na natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.

Članak 58.

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u iznosu od 10% od početnog iznosa kupoprodajne cijene u korist proračuna Općine.

Nakon provedenog postupka javnog natječaja, jamčevina se odabranom ponuditelju uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima, odnosno natjecateljima se vraća u roku od 60 dana od dana konačnosti zaključka nadležnog tijela o odabiru najpovoljnije ponude.

Članak 59.

Ponuda odnosno prijava mora sadržavati:

- oznaku građevinskog zemljišta koje je predmet natječaja;
- ponuđeni iznos kupoprodajne cijene kod javnog natječaja putem pisanih ponuda;
- dokumentaciju koja sadrži osnovne osobne podatke o ponuditelju, uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, podatke iz sudskog registra za pravne osobe i sl.);
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja izdanog od nadležne Porezne uprave, ne stariji od 30 dana, te ovjerenu izjavu ponuditelja o nepostojanju duga s osnova potraživanja Općine;
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine;

- izjavu ponuditelja kojom se obvezuje da će, u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija, sklopiti ugovor o kupoprodaji na vlastiti trošak, te da u cijelosti prihvaća uvjete javnog natječaja;
- drugu dokumentaciju sukladno uvjetima navedenim u natječaju.

Članak 60.

Ponuda odnosno prijava za sudjelovanje u javnom usmenom nadmetanju podnosi se Povjerenstvu, putem nadležnog ureda, u roku određenom u natječaju, koji ne može biti kraći od 8 dana niti duži od 20 dana od dana objave u tiskanim sredstvima javnog informiranja.

Pisane ponude otvaraju se javno u vremenu određenom u javnom natječaju.

Članak 61.

Javno usmeno nadmetanje provodi se u vremenu određenom u javnom natječaju.

Prvo javno usmeno nadmetanje za određeno građevinsko zemljište može se održati ako na njemu sudjeluju najmanje tri natjecatelja koji udovoljavaju uvjetima javnog nadmetanja.

Ako ne uspije prvo javno usmeno nadmetanje, Povjerenstvo će predložiti nadležnom tijelu donošenje zaključka o ponovnoj objavi javnog natječaja s time da se u objavi naznači da je to drugi natječaj.

Drugo javno usmeno nadmetanje može se održati ako u nadmetanju sudjeluju najmanje dva natjecatelja koja udovoljavaju uvjetima javnog nadmetanja.

Članak 62.

Prije nego se pristupi javnom usmenom nadmetanju predsjednik Povjerenstva utvrđuje broj pristiglih prijava i identitet nazočnih osoba te da li su ispunjeni uvjeti iz članka 61. stavaka 2. do 4. ove odluke.

Ako Povjerenstvo utvrdi da netko od prisutnih natjecatelja ili punomoćnika nije dokazao svoj identitet, odnosno ne ispunjava uvjete sudjelovanja u nadmetanju, isključit će ga iz postupka nadmetanja.

Javno usmeno nadmetanje provodi se na način da natjecatelji usmeno jedan po jedan, daju u zapisnik svoje ponude s time da ponuđena kupoprodajna cijena nije valjana ako je niža od početnog iznosa kupoprodajne cijene.

Svaki od natjecatelja može najviši prethodni iznos dalje povećavati.

Javno usmeno nadmetanje se zaključuje nakon proteka 5 minuta poslije stavljanja posljednje ponude.

Članak 63.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj, odnosno natjecatelj koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu i ispunjava sve druge uvjete natječaja.

Ako najpovoljniji ponuditelj iz prethodnog stavka ovoga članka odustane od svoje ponude, najboljim ponuditeljem smatra se slijedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu, i ispunjava sve druge uvjete natječaja.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude jamčevina mu se ne vraća.

Članak 64.

Zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za svako pojedino građevinsko zemljište, na prijedlog Povjerenstva, donosi nadležno tijelo.

Povjerenstvo može predložiti da se ne prihvati niti jedna ponuda.

Zaključak iz stavka 1. ovog članka dostavlja se svim sudionicima natječaja.

Na zaključak se, radi njegova preispitivanja, može uložiti prigovor nadležnom tijelu u roku od 8 dana od dana dostave.

U povodu preispitivanja zaključka nadležno tijelo može zaključak izmijeniti, potvrditi ili uloženi prigovor odbiti kao neosnovan.

Zaključak o prigovoru je konačan.

Sklapanje kupoprodajnog ugovora

Članak 65.

Ugovor o kupoprodaji sklapa se u roku 45 dana od donošenja zaključka iz članka 64. ove odluke.

Članak 66.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u zakazano vrijeme, a svoj izostanak ne opravda, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj izostanak opravda, odredit će mu se novi rok koji ne može biti duži od 30 dana.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora ni u roku iz stavka 2. ovoga članka, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u rokovima iz stavaka 1. i 3. ovog članka, zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja prestaje važiti.

Jamčevina se ne vraća najpovoljnijem ponuditelju koji odustane od sklapanja ugovora.

Ako kupac u ugovorenom roku ne uplati u cijelosti kupoprodajnu cijenu ugovor se raskida, a jamčevina se ne vraća.

Članak 67.

Kupoprodajni ugovor, osim bitnih sastojaka određenih zakonom, mora sadržavati sljedeće odredbe koje se smatraju bitnim:

- rok za plaćanje kupoprodajne cijene koji ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora;

- odredbu da se kupac odriče prava potraživanja naknade štete u slučaju raskida kupoprodajnog ugovora zbog pravnih nedostataka na kupljenoj nekretnini, te da kupac neće tražiti naknadu štete ako bi mu ona bila izazvana sudskim postupkom protiv bespravnog korisnika zemljišta, odnosno da neće tražiti naknadu eventualne štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava vlasništva na kupljenoj nekretnini ili nemogućnosti uknjižbe nekretnine;

- odredbu da kupac uknjižbu prava vlasništva na kupljenoj nekretnini može zatražiti na temelju kupoprodajnog ugovora i prodavateljeve potvrde da je kupoprodajnu cijenu platio u cijelosti;

- odredbu da se u slučaju daljnjeg stvarnopravnog raspolaganja nekretninom ima smatrati da treća osoba nije bila u dobroj vjeri ako prilikom sklapanja ugovora prethodno nije utvrdila da je kupoprodajna cijena u cijelosti plaćena.

- odredbu da Općina kao prodavatelj, kupcu kao investitoru, daje suglasnost da i prije izdavanja tabularne isprave, može od nadležnog tijela uprave ishoditi odobrenje za građenje na predmetnom zemljištu i graditi na temelju tog odobrenja.

Prodaja neposrednom pogodbom

Članak 68.

Općina prodaje građevinsko zemljište u svom vlasništvu neposrednom pogodbom u slučajevima propisanim zakonom.

Zaključak o prodaji donosi nadležno tijelo.

Pravo građenja

Članak 69.

Općina može na građevinskom zemljištu u svom vlasništvu osnovati pravo građenja u svrhu građenja komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina od gospodarskog i socijalnog značaja za koje se prema propisima koji uređuju prostorno uređenje formira građevna čestica.

Članak 70.

Pravo građenja osniva se i prenosi sklapanjem ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem izabranim u postupku javnog natječaja pisanim ponudama.

Iznimno, pravo građenja može se osnovati i prenositi bez provođenja javnog natječaja, (neposrednom pogodbom) u slučajevima kada se radi o građevinskom zemljištu za potrebe javnih djelatnosti, infrastrukture, komunalnih objekata i slično, sukladno posebnom propisu, te u slučajevima rješavanja imovinsko pravnih odnosa u postupcima ozakonjenja zgrada sukladno zakonu, ako je to gospodarski opravdano za Općinu.

Članak 71.

Početna vrijednost naknade za pravo građenja za smještajne i komercijalne građevine, te druge građevine od gospodarskog i socijalnog značaja utvrđuje se temeljem nalaza sudskog vještaka.

Sudski vještak prilikom izrade nalaza mora voditi računa o tržišnoj vrijednosti zemljišta, građevinskoj brutto površini građevine koja se sukladno propisima koji uređuju prostorno uređenje može graditi na tom zemljištu, te vrijednosti investicije i dužini trajanja osnovanog prava građenja, primjenom pravnih pravila instituta zakupa.

Naknada za pravo građenja za infrastrukturne građevine utvrdit će se sukladno stavku 1. ovog članka, odnosno primjenom posebnih propisa.

Članak 72.

Zaključak o raspisivanju javnog natječaja za osnivanje i prijenos prava građenja, o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja te zaključak o neposrednoj pogodbi donosi nadležno tijelo.

Povjerenstvo

Članak 73.

Javni natječaj za osnivanje i prijenos prava građenja provodi Povjerenstvo iz članka 54. ove Odluke (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Na osnivanje i imenovanje, sastav, rad i zadaće Povjerenstva odgovarajuće se primjenjuje članak 54. ove odluke.

Javni natječaj

Članak 74.

Način objave javnog natječaja za osnivanje i prijenos prava građenja i rok za podnošenje ponuda propisani su člankom 55. ove odluke.

Članak 75.

Javni natječaj za osnivanje i prijenos prava građenja pisanim ponudama osobito sadrži:

- opis nekretnine (katastarski i zemljišnoknjižni podaci, namjena nekretnine);
- odredbu o tome tko može podnijeti ponudu;
- početni iznos naknade za pravo građenja;
- iznos i način plaćanja jamčevine, te oznaku računa na koji se ista uplaćuje;
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu;
- mjesto, način i krajnji rok za podnošenje ponuda;
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda;
- odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati;
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem;
- rok na koji se osniva pravo građenja;
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najviši iznos naknade za osnovano pravo građenja koji ispunjava sve ostale uvjete iz natječaja;
- odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u naknadu a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina vraća;
- odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako odustane od ponude odnosno od sklapanja ugovora;
- rok i način plaćanja naknade za osnovano pravo građenja;
- rok za sklapanje ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja;
- odredbu da nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu uz suglasnost nadležnog tijela sukladno članku 3. ove odluke;
- odredbu da se u slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti nadležnih tijela ugovor smatra raskinutim;

- odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretnine koje su predmet prava građenja na rok na koji je osnovano pravo građenja;
- odredbu da se ugovor o osnivanju prava građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu;
- odredbu o pravu osnivača prava građenja da odustane od osnivanja prava građenja u svako doba prije potpisivanja ugovora;
- odredbu da izgradnja u rokovima utvrđenim ugovorom predstavlja bitan sastojak ugovora;
- odredbu da nakon isteka roka na koji je osnovano pravo građenja, Grad prelazi na pravo vlasništva na nekretnini.

Javni natječaj može sadržavati i druge uvjete u svezi s osnivanjem i prijenosom prava građenja propisane ovom odlukom.

Članak 76.

Pravo građenja osniva se na rok koji ne može biti dulji od 15 godina.

Članak 77.

Pravo podnošenja pisane ponude imaju osobe određene člankom 57. ove odluke.

Članak 78.

Iznos jamčevine, uračunavanje jamčevine u naknadu za pravo građenja i vraćanje jamčevine propisani su člankom 58. ove odluke.

Članak 79.

Ponuda mora sadržavati:

- dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, odnosno podatke iz sudskog registra za pravne osobe i dr.);
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga nadležne porezne uprave koja ne smije biti starija od 30 dana i ovjerenu izjavu ponuditelja o nepostojanju duga s osnova potraživanja Općine;
- izvornik ili ovjerenu presliku dokumenta o solventnosti ponuditelja;
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine;
- izjavu ponuditelja da se obvezuje u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena sklopiti ugovor o osnivanju prava građenja u formi ovršne isprave na njegov trošak, da u cijelosti prihvaća uvjete iz javnog natječaja, te da njegova ponuda ostaje na snazi 90 dana, računajući od dana otvaranja ponuda;
- investicijski projekt s opisom objekata koji se namjeravaju graditi, troškovnikom ulaganja, brojem novozaposlenih osoba, opis sadržaja koji će biti smješteni u objektima, detaljno obrazloženom svrhom projekta, fiksnim rokovima izgradnje;

- osiguranje za ispunjenje svih obveza iz ugovora o građenju i drugih ugovora u vezi s gradnjom, u vidu bankarske garancije poznate domaće ili strane banke »na prvi poziv« u Republici Hrvatskoj, odnosno drugo sredstvo osiguranja naplate;
- drugu dokumentaciju sukladno uvjetima navedenim u natječaju.

Članak 80.

Ponuda se podnosi Povjerenstvu, putem Jedinственog upravnog odjela, u roku određenom u javnom natječaju koji ne može biti kraći od 30 dana od dana objave natječaja.

Pisane ponude otvaraju se javno u vremenu određenom u javnom natječaju.

Članak 81.

Najpovoljnijim ponuditeljem za osnivanje prava građenja smatra se ponuditelj koji ponudi najviši iznos naknade i ispunjava sve druge uvjete natječaja.

U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najviši iznos naknade i ispunjava sve druge uvjete natječaja.

Najpovoljniji ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na jamčevinu.

Članak 82.

Zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja na prijedlog Povjerenstva donosi nadležno tijelo.

Povjerenstvo može predložiti da se ne prihvati niti jedna ponuda.

Zaključak iz stavka 1. ovog članka dostavlja se svim sudionicima natječaja.

Na zaključak se, radi njegova preispitivanja, može uložiti prigovor nadležnom tijelu u roku od 8 dana od dana dostave.

U povodu preispitivanja zaključka nadležno tijelo može zaključak izmijeniti, potvrditi ili uloženi prigovor odbiti kao neosnovan.

Zaključak o prigovoru je konačan.

Sklapanje ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja

Članak 83.

Ugovor o osnivanju i prijenosu prava građenja bit će sklopljen u roku od 45 dana od konačnosti zaključka iz članka 82. ove odluke.

Ako izabrani ponuditelj odnosno njegov punomoćnik, ne pristupi sklapanju ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja u zakazano vrijeme, a svoj izostanak ne opravda, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ako izabrani ponuditelj izostanak opravda, odredit će mu se novi rok koji ne može biti duži od 30 dana.

Ako izabrani ponuditelj odnosno njegov punomoćnik ne pristupi sklapanju ugovora ni u roku iz stavka 3. ovoga članka, smatrat će se da je odustao od njegova sklapanja.

U slučajevima iz stavaka 2. i 4. ovoga članka, zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja prestaje važiti.

Članak 84.

Naknada za osnovano pravo građenja iz ove odluke čiji ukupni iznos ne prelazi iznos od 30.000,00 kuna, plaća se jednokratno, u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja.

Naknada za osnovano pravo građenja koja prelazi ukupni iznos od 30.000,00 kuna, plaća se u jednakim godišnjim obrocima, uz kamatu u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke.

Prvi obrok naknade mora se uplatiti u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja, a svaki sljedeći obrok dopijeva na naplatu na dan koji po broju i mjesecu odgovara danu dospijea prvog obroka.

Ugovorom će se odrediti broj rata i rok u kojemu nositelj prava građenja mora izvršiti uplatu zadnje rate naknade.

U slučaju da se naknada za osnovano pravo građenja plaća u godišnjim obrocima, ugovor mora pored odredbe da Općina nositelju prava građenja dozvoljava uknjižbu prava građenja na temelju ugovora i potvrde Općine da je naknadu platio u cijelosti, sadržavati i suglasnost da i prije izdavanja potvrde o plaćanju naknade u cijelosti, može od nadležnog tijela uprave ishoditi odobrenje za građenje na predmetnom zemljištu i graditi na temelju tog odobrenja.

Članak 85.

Ugovor o osnivanju i prijenosu prava građenja sklapa se kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.

Nositelj prava građenja može prenijeti osnovano pravo građenja na drugu osobu prije isteka roka iz prethodnog članka ove odluke, uz pisanu suglasnost osnivača prava građenja.

Nositelj prava građenja mora uz zahtjev za prijenos prava građenja na drugu osobu, dostaviti Općini uvjerenje o bonitetu i ovjerenu izjavu stjecatelja osnovanog prava građenja iz stavka 2. ovoga članka, kojom pod kaznenom i materijalnom odgovornošću preuzima sva prava i obveze iz ugovora o osnivanju prava građenja.

Suglasnost o prijenosu prava građenja na drugu osobu, donosi nadležno tijelo.

Ako nositelj prava građenja prenese pravo građenja na drugu osobu bez suglasnosti iz stavka 4. ovoga članka, ugovor se raskida.

Stjecatelj prava građenja mora upisati prijenos prava građenja u zemljišnu knjigu odmah nakon dostave suglasnosti iz stavka 4. ovoga članka.

Članak 86.

Nositelj prava građenja može zasnovati založno pravo na pravu građenja, do isteka roka na koji je osnovano pravo građenja.

Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati i odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja, na Općinu prelazi pravo vlasništva na nekretnini.

Ugovorom o osnivanju prava građenja mora biti ugovoreno da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom i koji moraju biti fiksni, predstavlja bitan sastojak ugovora.

Ako se ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, Općina može u roku 30 dana od dana raskida ugovora pozvati nositelja prava građenja da o svom trošku i riziku ukloni izvedene radove ili to može o trošku nositelja prava građenja izvršiti Općina.

Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati odredbu kojom nositelj prava građenja dozvoljava osnivaču prava građenja da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u zemljišnim knjigama, a kojim dozvoljava da se dano pravo građenja ukine u slučaju neizvršavanja ugovornih obveza u rokovima i na način određen ugovorom.

Članak 87.

U slučaju da javni natječaj za osnivanje prava građenja ne uspije jer na natječaj nije pristigla niti jedna pravovaljana ponuda, Općina će ponoviti natječaj s istim početnim iznosom naknade za pravo građenja još najviše dva puta, u roku od 6 mjeseci.

Članak 88.

Na sadržaj, prijenos, zaštitu i prestanak prava građenja primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Pravo služnosti

Članak 89.

Općina može ugovorom osnovati služnost na građevinskom zemljištu u svome vlasništvu u korist određene nekretnine (povlasne nekretnine) ili osobe. Služnost se može osnovati na određeno ili neodređeno vrijeme.

Članak 90.

Zaključak o osnivanju prava služnosti donosi nadležno tijelo.

Članak 91.

Služnost se ne može osnovati na nekretnini koja se zbog takve služnosti ne bi mogla privesti namjeni prema dokumentima prostornog uređenja.

Članak 92.

Iznos naknade za osnovanu služnost utvrđuje se na temelju nalaza sudskog vještaka iz članka 8. ove odluke.

Iznos naknade je zbroj umanjene tržišne vrijednosti služnošću opterećene nekretnine i troška sudskog vještaka, a snosi ga vlasnik povlasne nekretnine odnosno korisnik osobne služnosti, osim ako je posebnim propisima predviđeno da se za osnivanje prava služnosti ne plaća naknada.

Ustupanje zemljišta bez naknade

Članak 93.

Općina ne može ustupati zemljište bez naknade ukoliko to nije propisano Zakonom.

U slučajevima ustupanja zemljišta mora se izvršiti procjena vrijednosti zemljišta.

Ustupljeno zemljište ne može se prodati, darovati, nasljeđivati ili ustupiti trećim osobama. Na ustupljenom zemljištu iz prethodnog članka ne može osnovati pravo građenja, niti pravo služnosti bez suglasnosti Općine Marina.

U slučaju ustupanja i prodaje ili prijenosa nasljeđivanjem vlasnik zemljišta mora isplatiti vrijednost ustupljenog zemljišta Općini Marina sukladno procjeni vrijednosti zemljišta na dan raspolaganja.

Prijenos zemljišta na nasljednike može se ostvariti pod istim zakonskim uvjetima po kojima je stjecatelj stekao zemljište uz suglasnost Općine Marina.

O ustupu bez naknade odlučuje se temeljem javnog poziva –natječaja za prikupljanje ponuda.

Osluka o ustupanju i Ugovor objavit će se u Službenom glasniku, na web stanici i oglasnoj ploči Općine Marina.

Razvrgnuće suvlasničke zajednice

Članak 94.

Suvlasnička zajednica na građevinskom zemljištu između Općine i drugih osoba razvrgnut će se fizičkom diobom kada je to moguće, odnosno isplatom po tržišnoj cijeni u slučajevima propisanim zakonom.

Iznimno, suvlasnička zajednica može se razvrgnuti isplatom po tržišnoj cijeni i u slučajevima kada je fizička dioba moguća te kada se ne radi o slučajevima razvrgnuća obvezatnom isplatom propisanom zakonom, ako je to gospodarski opravdano za Općinu.

Sudski vještak utvrdit će tržišnu vrijednost građevinskog zemljišta koje je predmet razvrgnuća sukladno članku 8. ove odluke.

Zaključak o razvrgnuću donosi nadležno tijelo.

Nakon razvrgnuća zaključuje se ugovor od diobi.

IV STJECANJE

Kupnja

Članak 95.

Općina može kupiti građevinsko zemljište za potrebe građenja građevina, objekata javne i društvene namjene kojih je investitor Općina te uređenja javnih površina.

Općina može kupiti građevinsko zemljište i za pripremu građevinskog zemljišta radi njegove prodaje ili osnivanja prava građenja.

Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta koje Općina stječe kupnjom utvrđuje se u skladu s člankom 8. ove odluke.

Članak 96.

Općina kupuje građevinsko zemljište za svrhu iz članka 95. stavka 1. ove odluke pod sljedećim uvjetima:

- da je rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za gradnju objekata i uređenje građevinskog zemljišta predviđeno projektima, programima i aktivnostima Općine i da su za tu svrhu u proračunu Općine osigurana sredstva;

- da je za gradnju objekata i uređenje građevinskog zemljišta izdana lokacijska dozvola;
- da je za gradnju objekata i uređenje građevinskog zemljišta izrađen i potvrđen parcelacijski elaborat ukoliko je izrada istog uvjetovana lokacijskom dozvolom.

Općina može kupiti građevinsko zemljište za svrhu iz članka 95. stavka 1. ove odluke i bez prethodno ishodišne lokacijske dozvole ako je gradnja i uređenje građevinskog zemljišta predviđeno prostornim planom, te je u interesu Općine da se građevinsko zemljište privede prostorno-planskoj i infrastrukturnoj namjeni.

Članak 97.

Postupak rješavanja imovinsko-pravnih odnosa za kupnju građevinskog zemljišta iz članka 95. stavka 1. ove odluke pokreće se pisanim prijedlogom Općinskog načelnika ili Jedininstvenog upravnog odjela – komunalnog ureda koji sadrži:

- dokaz da je rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za gradnju objekata i uređenje građevinskog zemljišta predviđeno projektima, programima i aktivnostima Općine za tekuću godinu, te da su za tu svrhu u proračunu Općine osigurana sredstva;
- pravomoćnu lokacijsku dozvolu za gradnju objekata i uređenje građevinskog zemljišta (osim u slučaju iz članka 96. stavka 2. ove odluke);
- parcelacijski elaborat ukoliko je izrada istog uvjetovana lokacijskom dozvolom (osim u slučaju iz članka 96. stavka 2. ove odluke);
- elaborat procjene tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta izrađen od strane sudskog vještaka;
- ovjereni izvadak iz zemljišne knjige i ovjereni izvadak iz posjedovnog lista;
- drugu dokumentaciju po potrebi.

Članak 98.

Jedininstveni upravni odjel rješava imovinsko-pravne odnose s vlasnikom građevinskog zemljišta sporazumno, o čemu se sastavlja zapisnik koji potpisuju obje strane.

Ako se s vlasnikom ne postigne sporazum nadležni ured će predložiti načelniku podnošenje prijedloga za pokretanje postupka osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, kojeg provodi upravno tijelo nadležno za poslove izvlaštenja.

Ako u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine sudski vještak utvrdi vrijednost građevinskog zemljišta u iznosu višem od procjene dostavljene uz pisani prijedlog iz članka 97. ove odluke, nadležni ured zatražit će očitovanje Općinskog načelnika.

Ako se navedeni ured suglasi s nalazom iz postupka osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, ponovno će se pokušati postići sporazum s vlasnikom građevinskog zemljišta.

Ako se ne postigne sporazum, Načelnik se ovlašćuje, da u ime Općine, kao korisnika izvlaštenja, podnese prijedlog za pokretanje postupka izvlaštenja.

Zamjena

Članak 99.

Općina može građevinsko zemljište u svom vlasništvu zamijeniti za građevinsko zemljište odnosno nekretninu u vlasništvu druge osobe, u postupku izvlaštenja kada vlasnik građevinskog zemljišta koje se izvlašćuje umjesto naknade u novcu na ime naknade stječe drugu odgovarajuću nekretninu koja odgovara visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje, odnosno ako je to propisano drugim zakonima.

U slučaju da postoji razlika u tržišnoj vrijednosti zamijenjenih nekretnina, strani koja u zamjeni stekne nekretninu veće vrijednosti, razlika će se nadoknaditi u novcu.

Članak 100.

Nakon provedenog postupka sukladno članku 98. ove odluke i postignutog sporazuma o kupnji, zaključak o kupnji iz članka 95. stavka 1. ove odluke donosi nadležno tijelo.

U slučaju iz članka 99. ove odluke, zaključak o zamjeni donosi nadležno tijelo.

Članak 101.

Ugovor o kupoprodaji građevinskog zemljišta sklapa se u roku od 45 dana od donošenja zaključka iz članka 100. ove odluke.

Ako vlasnik građevinskog zemljišta, odnosno njegov punomoćnik, ne pristupi sklapanju ugovora o kupoprodaji, odnosno zamjeni u zakazano vrijeme, a svoj izostanak ne opravda, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ako izostanak opravda, odredit će mu se novi rok koji ne može biti duži od 30 dana.

Ako vlasnik građevinskog zemljišta, odnosno njegov punomoćnik ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora ni u roku iz stavka 3. ovoga članka, smatrat će se da je odustao od njegova sklapanja.

U slučaju iz stavaka 2. i 4. ovog članka, zaključak o kupnji ili zamjeni građevinskog zemljišta prestaje važiti, a načelniku će se predložiti podnošenje prijedloga za izvlaštenje.

Članak 102.

Općina može kupiti građevinsko zemljište za svrhe iz članka 95. stavka 2. ove odluke pod sljedećim uvjetima:

- da je kupnja zemljišta od strategijskog i gospodarskog interesa za Općinu;
- da su za tu svrhu osigurana sredstva u proračunu Općine.

Članak 103.

Zaključak o kupnji građevinskog zemljišta iz članka 95. stavka 2. ove odluke donosi nadležno tijelo.

Darovanje

Članak 104.

Općina će prihvatiti darovanje (građevinsko zemljište, zgrade i sl.), ukoliko obveze koje iz tog darovanja proizlaze ne premašuju vrijednost samoga dara.

O prihvaćanju dara odlučuje nadležno tijelo.

Završne odredbe

Članak 105.

Povjerenstva iz članaka 54. ove odluke, Općinsko vijeće će osnovati i imenovati u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ove odluke do imenovanja povjerenstva. Odluke će donositi Općinsko vijeće.

Članak 106.

Pravilnik o načinu vođenja baze podataka Upravljanje imovinom Općine iz članka 9. ove odluke Općinsko vijeće će donijeti u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ove odluke.

Za sve investicije za koje nije zaključen Ugovor o uređenju građevinskog zemljišta u skladu s ovom Odlukom na način da je određen financijski plan uređenja građevinskog zemljišta i vremenski plan pojedinih faza obustavit će se sve aktivnosti na uređenju građevinskog zemljišta do zaključenja Ugovora u skladu s ovom Odlukom.

Općinski načelnik i Općinsko vijeće dužni su u roku od 30 dana od dana donošenja ove odluke obavijeste sve zainteresirane investitore o uvjetima sklapanja Ugovora o financiranju građevinskog zemljišta u skladu s ovom odlukom i izraditi popis investicija..

Članak 107.

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje važiti Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Marina Klasa:943-01/11-10/08, Ur broj: 2184/02-01/01-11-1 od 21.10.2011.

Članak 108.

Ova odluka stupa na snagu osmoga dana nakon objave u Službenom glasniku Općine Marina.

KLASA:022-02/12-00/34

URBROJ:2184/02-01/01-12-2

Marina, 03. prosinca 2012. godine.

OPĆINSKO VIJEĆE

OPĆINE MARINA

Predsjednik

Ivica Pavić

Na temelju članka 35. stavka 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine 33/01, 60/01 – vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09 i 150/11) i članka 30. Statuta Općine Marina (Službeni glasnik Općine Marina) Općinsko vijeće Općine Marina na svojoj 30. sjednici održanoj dana 03. prosinca 2012. godine donosi sljedeću:

ODLUKU O UTVRĐIVANJU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom odlukom uređuju se načela, postupci utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina, registar pomoćnih podataka i povjerenstvo za vrednovanje.

Odredbe ove odluke primjenjuju se prigodom izrade vještačkog nalaza za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina (u daljnjem tekstu: nalaz) ovlaštenih sudskih vještaka odnosno ovlaštenih stručnjaka za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina (u daljnjem tekstu: vještak) u postupcima uređenja građevinskog zemljišta, upravljanja i stjecanja nekretnina u ime i za račun Općine Marina, utvrđivanja približnih vrijednosti te prigodom izrade izračuna od strane stručnjaka iz redova službenika Općine Marina za interne potrebe Općine.

Odredbe ove odluke primjenjuju se na odgovarajući način kod utvrđivanja početne vrijednosti naknade za pravo građenja za smještajne i komercijalne građevine, te druge građevine od gospodarskog i socijalnog značaja i kod utvrđivanja iznosa naknade za osnovanu služnost.

Članak 2.

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos izražen u novcu za koji bi se nekretninom trebalo prometovati između kupca i prodavatelja na dan vrednovanja, bez utjecaja neuobičajenih ili osobnih okolnosti, nakon odgovarajućeg istraživanja tržišta, uzimajući u obzir poštnu ravnotežu između zahtjeva općeg interesa i prava pojedinca na mirno uživanje svojega vlasništva.

Vrednovanje nekretnina je utvrđivanje vrijednosti nekretnine prema odabranoj osnovici za vrednovanje na određeni datum, a osnovica za vrednovanje prema ovoj odluci je tržišna vrijednost.

Članak 3.

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine može biti katastarska čestica, građevna čestica ili dio građevne čestice uključujući i njene bitne sastavne dijelove kao zgrade i njihove posebne dijelove (stanove, poslovne prostore, garaže i parkirna mjesta), uređenje građevinske čestice, druge objekte i opremu.

Katastarska čestica je pojedinačna nekretnina, koja nije oblikovana na temelju dokumenta prostornog uređenja i/ili izvršnog akta kojim se određuje oblik i veličina građevne čestice, koja

uključuje i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje, koja se koristi na uobičajeni način.

Neizgrađena građevna čestica je pojedinačna nekretnina, oblikovana na temelju dokumenta prostornog uređenja i/ili izvršnog akta kojim se određuje oblik i veličina građevne čestice, koja uključuje i sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje.

Izgrađena građevna čestica je pojedinačna nekretnina, oblikovana na temelju dokumenta prostornog uređenja i/ili izvršnog akta kojim se određuje oblik i veličina građevne čestice, koja uključuje sve ono što je na njezinoj površini, iznad nje ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drugačije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine dok se od nje ne odvoji. Nisu dijelovi građevne čestice one zgrade i drugo što je s njom povezano samo radi neke prolazne namjene.

Članak 4.

Početna cijena u smislu ove odluke jest tržišna vrijednost nekretnine prema nalazu koji mora voditi računa o načelima i pravilima propisanim ovom odlukom prigodom izrade nalaza.

Članak 5.

Vještaci se izabiru na javnom natječaju na temelju Zakona o javnoj nabavi, na rok od četiri godine, uz ispunjavanje sljedećih uvjeta:

- magistar, odnosno stručni specijalist struke s područja tehničkih ili društvenih znanosti,
- najmanje pet godina praktičnog rada u području utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina,
- najmanje pet godina praktičnog rada u sektoru upravljanja, razvoja ili gradnje nekretnina,
- da imaju stručna znanja o strukturi i funkcioniranju tržišta nekretnina (cijene, troškovi, najmovi, zakupi i dr.),
- da imaju stručna znanja o prostornom uređenju, stvarnopravnim odnosima i zemljišnoj upravi.

Članak 6.

Zahtjev za izradu nalaza mora sadržavati:

- naziv podnositelja
- svrhu i dan utvrđivanja tržišne vrijednosti,
- opis nekretnine prema zemljišnoknjižnom i katastarskom stanju,
- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena sastavljen sukladno člancima 18. stavak 2. i 40. stavak 2. Ove odluke.

Nalaz mora sadržavati sljedeće:

- naziv podnositelja,
- svrhu i dan utvrđivanja tržišne vrijednosti,
- opis nekretnine:
 - o prema zemljišnoknjižnom i katastarskom stanju,
 - o prema vrsti i namjeni,
 - o prema broju etaža i građevinskoj (bruto) površini,
 - o prema godini izgradnje,
 - o prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji,

- potanko obrazloženje primijenjenih načela i postupka propisanih ovom odlukom.

Prigodom izrade nalaza ovlaštenu vještaka dužan je uzeti u obzir opće vrijednosne odnose na tržištu nekretnina, stanje katastarske čestice, koristiti izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, isključiti neuobičajene okolnosti i koristiti postupke utvrđenja tržišne vrijednosti nekretnina propisane ovom odlukom.

II. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Članak 7.

Osnovna načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina su:

- opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina,
- stanje katastarske čestice,
- isključenje neuobičajenih okolnosti.

Opći vrijednosni odnosi

Članak 8.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina utvrđuju se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene katastarske čestice na dan vrednovanja, kod uobičajenog poslovnog kretanja ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala kao i gospodarski i demografski razvoj područja.

Stanje katastarske čestice

Članak 9.

Stanje katastarske čestice utvrđuje se prema:

- mogućnostima gradnje prema dokumentima prostornog uređenja
- vrsti korištenja i mjeri korištenja,
- pravima i teretima koji utječu na vrijednost,
- zoni za obračun komunalnog doprinosa,
- vremenu čekanja do početka građevinskog ili nekog drugog korištenja,
- kakvoći i svojstvima katastarske čestice i
- položajnim obilježjima.

Članak 10.

Mogućnosti gradnje prema dokumentima prostornog uređenja obuhvaćaju:

- zemljišta poljoprivredne i šumske namjene na kojima se ne očekuje građenje već se mogu koristiti samo za poljoprivredu i šumarstvo,
- neuređena građevinska zemljišta za koja je propisana obveza izrade provedbenog dokumenta prostornog uređenja ali isti nije donesen,
- neuređena građevinska zemljišta za koja je donesen provedbeni dokument prostornog uređenja i zemljišta za koja nije propisana obveza izrade provedbenog dokumenta prostornog uređenja,
- uređena građevinska zemljišta.

Iznimno, uređena građevinska zemljišta iz stavka 1. alineja 4. ovoga članka za koja je propisana obveza donošenja provedbenog dokumenta prostornog uređenja smatrat će se neuređenim građevinskim zemljištima iz stavka 1. alineje 3. ovoga članka.

Članak 11.

Vrsta i mjera korištenja katastarske čestice proizlazi iz odredbi dokumenta prostornog uređenja i/ili izvršnog akta kojim se određuje oblik i veličina građevne čestice, uzimajući u obzir i druge propise koji se odnose na određivanje vrste i mjere građevinskog korištenja. Mjera korištenja obuhvaća:

- izgrađenost čestice,
- građevinsku (bruto) površinu,
- volumen i
- broj etaža.

Iznimno ako se na dan vrednovanja uoče veća odstupanja vrste i mjere korištenja iz stavka 1. ovoga članka, onda je mjerodavno ono korištenje koje je utemeljeno na uobičajenom poslovnom prometu.

Ukoliko se radi o katastarskim česticama koje su namijenjene za izgradnju prometnih površina, trgova te parkovnih i zelenih površina u naselju za koje prostornim planom nije predviđena provedba urbane komasacije, vrijednost onog dijela katastarske čestice koji ulazi u takvu buduću građevnu česticu umanjit će se za najmanje 33% u odnosu na tržišnu vrijednost, uzimajući u obzir poštenu ravnotežu između zahtjeva općeg i privatnog interesa.

Članak 12.

Kao prava i tereti koji utječu na vrijednost nekretnine dolaze u obzir: pravo građenja, koncesija, služnosti i druga prava i tereti u skladu sa posebnim propisima.

Članak 13.

Za utvrđivanje zone za obračun komunalnog doprinosa mjerodavni su propisi koji uređuju to područje.

Članak 14.

Vrijeme čekanja do početka građevinskog ili nekog drugog korištenja katastarske čestice ovisi o duljini čekanja donošenja dokumenata prostornog uređenja i pravomoćnih odluka tijela uprave nadležnog za provedbu dokumenata prostornog uređenja.

Članak 15.

Kakvoća i stvarna svojstva katastarske čestice utvrđuju se kod:

- neizgrađene građevne čestice prema veličini i njenom obliku, kategoriji tla, pogodnosti za građenje, nosivosti temeljnog tla, onečišćenju tla, utjecaju okoliša, mogućnosti stvarnog korištenja i iskoristivosti.
- izgrađene građevne čestice prema stanju građevine, njene namjene, godine građenja i predvidivog ostatka vijeka (vremena) korištenja, načina građenja, oblikovanja, veličine, opremljenosti, građevinskom stanju, energetske svojstvima i prinosu od njenog korištenja.

Kod izgrađene građevne čestice predvidivi ostatak vijeka korištenja je broj godina u kojima je građevinu česticu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja. Predvidivi ostatak vijeka korištenja može se produžiti:

- održavanjem,
- rekonstrukcijom i
- osuvremenjivanjem odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta života ili uporabe, osobito u pogledu povećanja energetske učinkovitosti.

Predvidivi ostatak vijeka korištenja može se i skratiti izostankom navedenih mjera ako građevina na građevnoj čestici, za koju se utvrđuje tržišna vrijednost, ne odgovara više općim zahtjevima za zdravim stambenim i radnim uvjetima ili sigurnosti ljudi koji u njoj žive ili rade.

Članak 16.

Položajna obilježja katastarske i građevne čestice jesu poglavito prometna dostupnost, smještaj u središtu Općine, blizina javnog prometa, atraktivne pješačke zone u središtu Općine, blizina parkirališta, blizina javnih okupljališta, povijesne i kulturne znamenitosti Općine, mogućnost izbora svih vrsta usluga, mjesto podudarnosti većeg broja preferacija, estetsko oblikovani ambijenti i uređena urbana infrastruktura.

Neuobičajene okolnosti

Članak 17.

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine.

Kupoprodajne cijene mogu biti pod utjecajem neuobičajenih okolnosti:

- kada je postojao izvanredni interes prisilnog prodavatelja (ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine,
- kada su postojale posebne veze, rodbinske, gospodarske ili druge vrste između ugovornih strana, ili
- kada prinosi od nekretnine, troškovi gospodarenja nekretninom ili troškovi građenja jako odstupaju od onih u usporedivim slučajevima.

Takve kupoprodajne cijene izostavit će se iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a novi prosjek izračunat će se iz preostalih kupoprodajnih cijena. Istovjetna pravila primjenjuju se kod utvrđivanja utjecaja neuobičajenih okolnosti na cijene najamnina i zakupnina.

Iznimno, kupoprodajne cijene i druge podatke koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti dopušteno je uporabiti u postupku procjene samo onda kada se njihov utjecaj može sa sigurnošću utvrditi.

III. REGISTAR POMOĆNIH PODATAKA

Članak 18.

Registar pomoćnih podataka (u daljnjem tekstu: registar) sastoji se od zbirke kupoprodajnih cijena, plana približnih vrijednosti zemljišta i ostalih pomoćnih podataka. Registar uspostavlja Općinski načelnik i vodi Jedinствeni upravni odjel u suradnji s Ispostavom ureda za katastar i geodetske poslove Trogir, Županijskim uredom za prostorno uređenje, Županijskim uredom za imovinsko pravne poslove i podacima porezne Uprave ispostave Trogir.

Podatci iz registra neće se javno objaviti osim plana približnih vrijednosti. Iznimno, izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena dostavljat će se ovlaštenim vještacima uz zahtjev za izradu nalaza iz članka 6. stavak 1. alineja 4. Ove odluke. Podatci iz registra ne predstavljaju javnu ispravu u smislu propisa koji uređuju upravni postupak. Registar se vodi u elektroničkom obliku.

Zbirka kupoprodajnih cijena

Članak 19.

Zbirka kupoprodajnih cijena sastoji se od:

- podataka iz isprave o stjecanju,
- okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine i
- prostornih podataka za cjenovne blokove.

Podatci iz isprave o stjecanju odnose se na temelj prijenosa prava vlasništva, osnivanje zakupa i najma, kupoprodajnih cijena, zakupnina i najamnina, načinima i rokovima plaćanja, nadnevku sklapanja pravnog posla, opis položaja, oblika, površine, načina korištenja nekretnine, pribavljenih podataka i analiziranih pomoćnih podataka.

Okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine su mogućnosti gradnje prema dokumentima prostornog uređenja, položaj i površina (širina i dužina), vrsta korištenja i mjera korištenja, zona za obračun komunalnog doprinosa, a kod građevinskih objekata to su starost, stanje i mogući prihodi.

Prostorni podatci su podatci katastra nekretnina i zemljišnih knjiga, naziv mjesta, predjela, ulice i kućnoga broja.

Na temelju zbirke kupoprodajnih cijena izrađuje se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za određeni cjenovni blok prema vrsti nekretnine, koji sadrži sljedeće podatke:

- redni broj unutar jednog cjenovnog bloka,
- nadnevak nastanka isprave o stjecanju,
- površinu čestice,
- koeficijent iskoristivosti građevne čestice ili maksimalni GBP ili drugi odgovarajući usporedni pokazatelj,
- zona za obračun komunalnog doprinosa,
- kupoprodajnu cijenu po jedinici površine iz isprave o stjecanju.

Prigodom dostave zahtjeva za izradu nalaza ovlaštenom vještaku dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za cjenovni blok u kojem se nalazi nekretnina čija se tržišna vrijednost utvrđuje ili za jedan ili više usporedivih cjenovnih blokova.

Plan približnih vrijednosti zemljišta

Članak 20.

Plan približnih vrijednosti zemljišta je kartografski prikaz cjenovnih blokova na području Općine Marina. Cjenovni blokovi su grupe katastarskih ili građevnih čestica koje prema mjesnim uvjetima na tržištu nekretnina postižu sličnu cijenu.

Približna vrijednost zemljišta je prosječna vrijednost zemljišta po četvornom metru u odnosu na stanje katastarske čestice i ostala stanja te tržišnu vrijednost na određenom području. Približna vrijednost zemljišta utvrđuje se na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena za svaki cjenovni blok. U izgrađenim područjima približne vrijednosti zemljišta utvrđuju se pomoću vrijednosti koje bi postojale kada bi se radilo o neizgrađenom građevinskom zemljištu. Pri utvrđivanju približnih vrijednosti ne uzimaju se u obzir doprinosi.

Svrha utvrđivanja približnih vrijednosti zemljišta je utvrđivanje približnih vrijednosti svih nekretnina (masovno vrednovanje) unutar pojedinog cjenovnog bloka za potrebe evidentiranja financijske vrijednosti nekretnina u aplikaciju upravljanja imovinom Općine.

Ostali pomoćni podatci

Članak 21.

Ostali pomoćni podatci su:

- indeksni nizovi,
- koeficijenti za preračunavanje,
- stopa kapitalizacije nekretnine i

- usporedni pokazatelji.

Indeksni nizovi su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosti na tržištu nekretnina na način da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos sa cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti kojima se izračunavaju razlike u vrijednosti građevnih čestica zbog različite mjere njihova korištenja i utvrđuju se na temelju velikog broja pogodnih i analiziranih kupoprodajnih cijena.

Stopa kapitalizacije nekretnina je omjer čistog godišnjeg prihoda od nekretnine i tržišne vrijednosti nekretnine izražen u postotcima i utvrđuje se na temelju prikladnih kupoprodajnih cijena i njihovih čistih prihoda za jednako izgrađene i korištene građevne čestice.

Usporedni pokazatelji su pokazatelji kojima se kupoprodajne cijene prikazuju u odnosu na neku pogodnu jedinicu (volumen građevine, građevinska (bruto) razvijena površina i dr.).

Pomoćne podatke iz stavka 1. ovoga članka koji su potrebni za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izlučuje se iz zbirke kupoprodajnih cijena.

IV. POSTUPCI UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Članak 22.

Postupci utvrđivanja tržišne vrijednosti sukladno ovoj odluci su:

- usporedni postupak,
- dohodovni postupak,
- troškovni postupak.

Usporedni postupak

Članak 23.

Usporedni postupak se u pravilu primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno približno slične, iz istog ili usporedivog cjenovnog bloka i realizirane unazad tri godine. Usporedni postupak se primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za vrednovanje jednostavnijih samostojećih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža i poslovnih prostora.

Usporednim postupkom tržišna vrijednost se u pravilu određuje iz najmanje tri cijene usporedivih neizgrađenih zemljišta koja udovoljavaju uvjetima iz stavka 1. ovoga članka. Osim ili umjesto cijena usporedivih neizgrađenih zemljišta, za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta mogu se koristiti odgovarajuće približne vrijednosti zemljišta, a za izgrađena zemljišta mogu se primjenjivati poredbeni pokazatelji.

Ako se prigodom primjene usporednog postupka utvrdi da nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti odstupa svojim obilježjima od usporedivih katastarskih čestica ili približnih vrijednosti ili usporedivih pokazatelja, onda ta odstupanja treba uzeti u obzir dodatcima ili odbitcima ili na neki drugi prikladan način.

U slučajevima stavka 3. ovoga članka kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama usporedivih katastarskih čestica ili približnim vrijednostima zemljišta odstupaju od utvrđenih na dan utvrđivanja tržišne vrijednosti, moraju se primjenjivati postojeći indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje.

Dohodovni postupak

Članak 24.

Dohodovni postupak redoviti je postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske nekretnine i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda. Dohodovni postupak može biti:

- potpuni dohodovni postupak i
- pojednostavljeni dohodovni postupak.

Potpuni dohodovni postupak primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevinskih objekata iz stavka 1. ovoga članka, posebice zgrada, i to odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemlje utvrđuje se primjenom pravila usporednog postupka. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevinskih objekata zajedno daju dohodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

Pojednostavljeni dohodovni postupak iznimno se primjenjuje kada treba izračunati zajedno vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u slučaju da je poznat čisti prihod i stopa kapitalizacije za cijelu nekretninu.

Članak 25.

Dohodovna vrijednost građevinskog objekta u dohodovnom postupku utvrdit će se kao omjer čistog prihoda i stope kapitalizacije građevinskog objekta.

Čisti prihod dobiva se kada se od ukupnoga godišnjeg prihoda odbiju troškovi gospodarenja. Ukupni godišnji prihod obuhvaća sve održive predvidive buduće prihode od korištenja građevine čestice, ostvarene uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja, poglavito od najamnine i zakupnine uključujući i naknade. Pogonski troškovi koji se razrezuju na korisnike ne odbijaju se od ukupnog prihoda. Ako se za korištenje građevne čestice ili njezinih dijelova ne uzimaju nikakve naknade ili naknade odstupaju od uobičajenih, u obzir se uzimaju održivi predvidivi budući prihodi.

Stopa kapitalizacije građevinskog objekta dobiva se sukladno članku 21. stavak 4. Izuzetno, ako je građevna čestica mnogo veća nego što je potrebno za redovitu uporabu građevinskih objekata, odnosno ako je sukladno dokumentima prostornog uređenja moguće osnovati novu građevnu česticu veće površine, pri izračunu stope kapitalizacije cijele nekretnine ne treba pridodati vrijednost površine tog dijela zemljišta.

Članak 26.

Troškovi gospodarenja jesu amortizacija, troškovi upravljanja koji trajno nastaju pri uobičajenom gospodarenju nekretninom, pogonski (režijski) troškovi, troškovi održavanja, rizik gubitka najamnine.

Troškovi upravljanja nekretninom jesu troškovi radne snage i uređaja potrebnih za upravljanje zemljištem, troškovi nadzora, kao i troškovi zakonom propisane ili dragovoljne revizije završnih računa i vođenja poslovanja.

Pogonski troškovi su tekući troškovi koji nastaju na temelju vlasništva na građevnoj čestici ili na temelju korištenja građevne čestice kao i na temelju korištenja ostalih objekata u skladu s namjenom.

Troškovi održavanja su troškovi koji nastaju zbog istrošenosti, starenja i utjecaja atmosfere, kako bi se osiguralo namjensko korištenje građevine tijekom njezinog vijeka održivog korištenja.

Rizik gubitka najamnine je rizik kojim se umanjuje ukupni prihod, a nastaje zbog nenaplativih zaostataka u plaćanju najma ili praznog prostora namijenjenog najmu. Služi i za pokrivanje troškova naplate potraživanja pravnim putem, dokidanja najamnog odnosa ili iseljenja.

Troškovi upravljanja nekretninom, troškovi održavanja i rizik gubitka najamnine procjenjuju se prema iskustvenim stopama koje moraju biti u skladu s načelima dobrog gospodarenja, uzimajući u obzir predvidivi ostatak vijeka korištenja. Pogonski troškovi utvrđuju se prema uobičajenom okviru, prema stvarnoj visini, uključujući i rad i sredstva koje je uložio sam vlasnik. Ako ih nije moguće izračunati, utvrđuju se na temelju iskustvenih stopa za gospodarenje u sličnim nekretninama.

Članak 27.

U dohodovnom postupku mogu se uzeti u obzir i ostale okolnosti koje utječu na tržišnu vrijednost, a koje nisu navedene u člancima 25. i 26. ove odluke, dodavanjem ili oduzimanjem vrijednosti ili na neki drugi prikladan način, osobito treba uzeti u obzir korištenje zemljišta u promidžbene svrhe, odstupanja od uobičajenog građevinskog stanja zgrade ili u slučaju najma ili zakupa pod posebnim okolnostima u skladu sa posebnim propisima ukoliko to već nije uzeto u obzir nekim postotkom prihoda ili odgovarajućom izmjenom ostatka vijeka korištenja.

Članak 28.

Ako se u okviru dohodovnog postupka za građevinski objekt utvrdi da isti nije više gospodarski iskoristiv, vrijednost zemljišta u ovom slučaju treba umanjiti za troškove rušenja i druge uobičajene troškove kako bi izračunata vrijednost građevne čestice odgovarala usporedivim neizgrađenim građevnim česticama u uobičajenom pravnom prometu.

Članak 29.

Ako se u okviru dohodovnog postupka za građevinski objekt koji je još uvijek gospodarski iskoristiv, utvrdi da isti objekt ne može biti uklonjen u dogledno vrijeme sa zemljišta iz pravnih ili nekih drugih razloga, i to vrijeme trajanja ograničenog korištenja mora se uzeti u obzir na odgovarajući način kod utvrđivanja njegove vrijednosti. Tako utvrđena vrijednost zemljišta, s dodatkom kapitaliziranog trajno postignutog čistog prihoda koji je dobiven korištenjem građevine, daje vrijednost izgrađene građevne čestice.

Stvarni postupak

Članak 30.

Stvarni postupak redoviti je postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne i društvene namjene i drugi objekti čija svrha nije stvaranje prihoda.

Stvarni postupak primjenjuje se kada treba izračunati vrijednost građevinskog objekta iz stavka 1. ovoga članka, i to odvojeno od vrijednosti zemljišta na kojem se objekt nalazi, na temelju proizvodne vrijednosti objekta. U tom slučaju vrijednost zemljišta utvrđuje se primjenom pravila usporednog postupka.

Pod građevinskim objektom za kojeg se primjenjuje stvarni postupak smatraju se zgrade, objekti vanjskog uređenja neizgrađenog dijela građevne čestice (jednostavne građevine i dr.) posebni pogonski uređaji i druga oprema.

Proizvodnu vrijednost zgrada utvrđuje se na temelju procjene troškova građenja i uzimanjem u obzir njihove starosti. Proizvodnu vrijednost objekata vanjskog uređenja građevne čestice i drugih objekata, ako nisu obuhvaćeni cijenom zemljišta, procjenjuje se prema iskustvenim postotcima ili prema uobičajenim proizvodnim troškovima.

Vrijednost zemljišta i vrijednost građevinskih objekata zajedno daju stvarnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

Članak 31.

Pri utvrđivanju proizvodne vrijednosti zgrade obično se uzimaju u obzir normalni troškovi građenja izraženi po jedinici korisne površine (m²) ili bruto volumena građevine (m³). Proizvodna vrijednost zgrade utvrđuje se umnoškom normalnih troškova građenja izraženih po jedinici mjere sa stvarno izmjenom korisnom površinom zgrade odnosno njenim bruto volumenom. Ako pojedini dijelovi zgrade, posebno pogonski uređaji i druga oprema nisu obuhvaćeni u procijenjenoj proizvodnoj vrijednosti zgrade, tada ih treba uzeti u obzir s odgovarajućim odbitcima ili dodatcima.

U normalne troškove građenja ubrajaju se i uzgredni troškovi građenja koji nastaju na uobičajeni način, naročito troškovi projektiranja, vođenja nadzora i kontrole izvedbe radova, zakonom propisane provjere, komunalni i vodni doprinos, kao i troškovi financiranja koji su nužni tijekom pripreme i izvođenja radova. Normalni troškovi građenja se procjenjuju prema iskustvenim pokazateljima. Oni se, prema potrebi, moraju preračunati pomoću prikladnih indeksa promjene cijena građevinskih radova na cjenovne odnose koji vrijede na dan izvršenja procjene proizvodne vrijednosti.

Ukoliko se to može potkrijepiti dokazima i ukoliko troškovi koji se postižu na lokalnom tržištu građevinskih usluga odgovaraju uobičajenih troškovima, proizvodna vrijednost zgrade može se utvrditi i na temelju stvarno nastalih troškova građenja za usluge, robe i radove za nekretninu koja je predmet vrednovanja.

Članak 32.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti određuje se prema odnosu predvidivog ostatka vijeka korištenja i ukupnog vijeka korištenja građevine. Umanjenje se izražava postotkom u odnosu na procijenjenu vrijednost normalnih troškova građenja. Pri utvrđivanju umanjivanja vrijednosti može se poći ovisno o vrsti i načinu korištenja građevine koja je uredno održavana ili umanjene vrijednosti koja se usklađuje zbog ubrzanog starenja i neprimjerenog održavanja.

Ako je produžen uobičajeni prosječni vijek korištenja građevine uvjetovan urednim održavanjem i modernizacijom ili je skraćen uslijed zapostavljenog održavanja i nedostatnog investicijskog obnavljanja ili su druge okolnosti dovele do skraćivanja vijeka ostatka korištenja građevine, tada treba procjenu umanjivanja vrijednosti zbog starosti temeljiti na izmijenjenom trajanju ostatka vijeka korištenja građevine.

Članak 33.

Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka i šteta na građevini određuje se prema iskustvenim postotcima u odnosu na građevinsku vrijednost.

Ostale okolnosti koje utječu na vrijednost treba uzeti u obzir odgovarajućim dodatcima ili odbitcima, naročito prekomjernu zastarjelost glede gospodarskog korištenja, zatim natprosječno tekuće i investicijsko održavanje građevine kao i znatno odstupanje stvarnog korištenja od onog dopuštenog.

Postupci u područjima predviđenim za mjere sanacije, u područjima u postupku sanacije i urbane komasacije

Članak 34.

Kod vrednovanja za zemljišta koja su obuhvaćena mjerama sanacije ili su takve mjere u pripremi, potrebno je koristiti podatke iz usporedivih zemljišta i usporedive dohodovne pokazatelje, po mogućnosti iz područja koja su osim općenitih okolnosti što utječu na vrijednost zemljišta i po svojim urbanističkim nedostatcima usporediva sa službeno definiranim područjem sanacije, ali za koja se u dogledno vrijeme očekuje sanacija.

Ako nositelj prava na zemljištu ne snosi troškove sanacije ne pripada mu pravo na porast vrijednosti zemljišta koji je pod utjecajem mjera sanacije. Stoga se usporediva zemljišta i usporedivi dohodovni pokazatelji sa službeno definiranog područja sanacije ili s područja na kojima postoje izgledi za sanaciju smiju uzimati u obzir samo ako dotične kupoprodajne cijene ili dohodovni pokazatelji nisu pod utjecajem okolnosti uvjetovanih sanacijom ili se taj utjecaj može izračunati.

Odredbe iz stavka 2. ovoga članka primjenjuju se i na područja čiji je razvoj obuhvaćen provedbenim dokumentima prostornog uređenja ako u područjima u kojima tržišna vrijednost ne odstupa od tržišne vrijednosti zemljišta u smislu mogućnosti gradnje prema dokumentima prostornog uređenja u odnosu na vrijednost iz područja koja su usporediva s područjem čiji je razvoj obuhvaćen urbanističkim planovima u pogledu strukture naselja i gospodarstva, krajobraza i prometnog položaja ali za koja nisu predviđene nikakve razvojne (prostornoplanske) mjere.

Sanirana područja

Članak 35.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nakon provedenih mjera sanacije ili razvoja temelji se na stanju nakon dovršetka provedbe navedenih mjera ali mora primijeniti umanjeње prema članak 34. stavak 2. ove odluke prema kojoj nositelju prava na zemljištu koji ne snosi troškove sanacije ne pripada porast vrijednosti zemljišta koji je pod utjecajem provedenih mjera sanacije.

Postupci sanacije i urbane komasacije

Članak 36.

Na utvrđivanje tržišne vrijednosti u sanacijskim postupcima iz članka 34. i 35. ove odluke kao i u postupcima donošenja i provedbe detaljnih planova uređenja putem urbane komasacije na odgovarajući se način primjenjuje članak 157. stavak 2., članak 159., članak 160., članak 164., članak 172. do 175. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

V. POVJERENSTVO ZA VREDNOVANJE

Članak 37.

Prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina vještaci izrađene nalaze dostavljaju Povjerenstvu za vrednovanje (u daljnjem tekstu: povjerenstvo).

Povjerenstvo osniva i imenuje Općinsko vijeće (u daljnjem tekstu: vijeće), i to predsjednika, zamjenika predsjednika, tri člana iz reda vijećnika, a Općinski načelnik predlaže dva člana.

Općinsko vijeće imenuje dva člana povjerenstva iz reda službenika Jedinog upravnog odjela od kojih je jedan član pravne a jedan ekonomske struke.

Imenovani članovi povjerenstva moraju biti tehničke ili društvene struke, imati najmanje 1 godina praktičnog rada u području upravljanja imovinom Općine te znanja o prostornom uređenju, stvarnopravnim odnosima i zemljišnoj upravi.

Članak 38.

Zadaće povjerenstva su:

- donošenje odluka u postupku izrade plana približnih vrijednosti zemljišta (masovna vrednovanja), indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje, stope kapitalizacije nekretnina i usporedivih pokazatelja propisanih ovom odlukom,
- razmatranje naručenih nalaza i donošenje odluka o njihovoj usklađenosti sa odredbama ove odluke o utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina, te pribavljanje podatka od Porezne uprave Ministarstva financija o utvrđenoj prosječnoj tržišnoj cijeni za vrstu nekretnine koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti,
- razmatranje izračuna izrađenih od strane stručnjaka iz redova službenika Jedinog upravnog odjela za interne potrebe Općine i donošenja odluka o njihovoj usklađenosti sa odredbama ove odluke o utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina.

Ukoliko povjerenstvo ocjeni da izrađeni nalaz nije u skladu sa ovom odlukom isti će se vratiti istom ovlaštenom vještaku na doradu. Ako povjerenstvo ocijeni da i doradjeni nalaz nije u skladu sa ovom odlukom, utvrđivanje tržišne vrijednosti povjerit će drugom ovlaštenom vještaku.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 39.

Povjerenstvo iz članka 37. Ove odluke Općinsko vijeće će osnovati i imenovati u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ove odluke, do imenovanja povjerenstva poslove povjerenstva obavlja Općinsko vijeće.

Članak 40.

Registar pomoćnih podataka u potpunosti će se uspostaviti u roku od 3 godine od dana stupanja na snagu ove odluke.

U prijelaznom razdoblju do potpune uspostave registra vještacima dostavljat će se nacrti izvadaka iz zbirke kupoprodajnih ugovora, koje nacрте će izrađivati naručitelji nalaza.

Članak 41.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u Službenom glasniku Općine Marina.

KLASA: 022-02/12-00/35
UR.BROJ:2184/02-01/01-12-2
Marina, 03.12.2012.godine

OPĆINSKO VIJEĆE
OPĆINE MARINA

Predsjednik
Općinskog vijeća

Ivica Pavić

Na temelju članka 9. Zakona o naseljima (Narodne novine br. 54/88 i članka 30. Statuta Općine Marina (službeni glasnik Općine Marina 11/09) Općinsko vijeće na svojoj 30. sjednici održanoj dana 03. prosinca 2012. godine donosi sljedeće:

Izmjene i dopune Odluke o nazivima ulica na području Općine Marina

Članak 1.

U Odluci o nazivima ulica na području naselja Marina u točki I pod rednim brojem 11. Ulica „**don Frane Macanović**“ mijenja se u „**Dobrečevo**“.

Članak 2.

Redni brojevi u ulici ostaju nepromijenjeni.

Ostale odredbe o Odluci o nazivima ulica na području naselja Marina Klasa: 021-05/92-01/15, Ur. broj: 2184-09-92-16 od 13.11.1992. godine, Klasa 021-05/95-01/4, Ur. broj: 2184/02-03/95-1, Marina 10. studenog 1995. godine i Klasa: 021-05/99-01/23, Ur. broj: 2184/02-03/99-1 od 10.12. 1999. godine ostaju nepromijenjene.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu osam dana od dana objave u službenom glasniku Općine Marina.

Klasa:015-08/12-80/01
Ur. broj: 2184/02-01/01-12-3
Marina, 03.12.2012. godine

OPĆINSKO VIJEĆE

OPĆINE MARINA

Predsjednik

Općinskog vijeća:

Ivica Pavić

Općinsko vijeće Općine Marina u skladu s mišljenjem izrađivača plana, a nakon izvršenog pregleda objavljenog teksta utvrdio je pogreške te na temelju članka 30. Statuta Općine Marina (Službeni glasnik Općine Marina 11/09,23/10) i članka 30 i 40. Poslovnika Općinskog vijeća Općine Marina (Službeni glasnik Općine Marina 11/09,23/10) u skladu s prijedlogom vijećnika donosi slijedeći :

ZAKLJUČAK O ISPRAVCI

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

UPU-a RADNE ZONE OPĆINE MARINA

Članak 1.

Ispravlja se stavak 13. članak 13. Odredbe za provođenje UPU-a Radne zone Općine Marina (Službeni glasnik Općine Marina **7/08**) na način da ispravljeni tekst stavka 13. Članka 13. glasi :

" Omogućava se privremeni priključak na državnu cestu D8 uz sjeverni dio obuhvata Plana kao ulaz – izlaz u Radnu zonu Marina do izgradnje županijske ceste Marina - Vinišće. "

Članak 2.

Ovaj ispravak objaviti će se u Službenom glasniku Općine Marina.

KLASA:350-02/12-20/10

UR.BROJ:2184/02-03/07-12-2

Marina, 03.12.2012.godine

Predsjednik Općinskog vijeća

Ivica Pavić

Temeljem članka 96. stavka (1). Zakona o javnoj nabavi (Narodne novine broj 90/2011), Općinsko vijeće Općine Marina na svojoj 30. sjednici održanoj 03.12.2012. donosi

O D L U K U

O ODABIRU PONUDITELJA

ZA OPSKRBU ELEKTRIČNOM ENERGIJOM

1. **Javni naručitelj:** Općina Marina, Ante Rudana 47, 21222 Marina.

2. **Predmet nabave:** opskrba električnom energijom **CPV 09310000-5** – opskrba povlaštenog kupca

Broj poziva na nadmetanje iz Elektroničkog oglasnika javne nabave Republike Hrvatske: 2012/S-002-0043185

3. **Naziv ponuditelja čija je ponuda odabrana za sklapanje ugovora o javnoj nabavi:**
HEP-OPSKRBA d.o.o. Zagreb, Ulica Grada Vukovara 37, 10000 Zagreb,
OIB: 63073332379.

4. **Razlozi odabira:**

-kriterij odabira određen dokumentacijom nadmetanja je najniža cijena,
-ponuditelj HEP-OPSKRBA d.o.o. Zagreb, Ulica Grada Vukovara 37, 10000 Zagreb,
OIB: 63073332379. je dostavio ponudu sa najnižom cijenom koja iznosi 182.930,89 kuna bez PDV-a.

5. **Rok mirovanja sukladno članku 98. ovoga Zakona:** rok mirovanja iznosi 10 dana od dostave ove odluke ponuditeljima.

6. **Uputu o pravnom lijeku:** protiv ove odluke može se izjaviti žalba Državnoj komisiji za kontrolu postupaka javne nabave u roku od 5 dana od primitka.

Klasa: UP/I-310-02/12-20/02

Ur. broj:2184/02-03/02-12-__

U, Marini, 03.12.2012.

OPĆINSKO VIJEĆE

OPĆINA MARINA

PREDSJEDNIK
OPĆINSKOG VIJEĆA

Ivica Pavić

Na temelju članka 30. Statuta Općine Marina («Službeni glasnik općine Marina», 11/09 i 23/10), Općinsko vijeće Općine Marina na svojoj 30. sjednici održanoj dana 03.12.2012. godine, donosi sljedeći:

Z A K L J U Č A K

1. Prihvaća se Godišnji plan i program Dječjeg vrtića Marina za 2012/2013 godinu.

KLASA: 022-02/12-00/37

UR.BROJ: 2184/02-01/01-12-2

Marina, 03.12.2012.g.

OPĆINSKO VIJEĆE

OPĆINE MARINA

Predsjednik
Općinskog vijeća
Ivica Pavić

Na temelju članka 30. Statuta Općine Marina («Službeni glasnik općine Marina», 11/09 i 23/10), Općinsko vijeće Općine Marina na svojoj 30. sjednici održanoj dana 03.12.2012. godine, donosi sljedeći:

Z A K L J U Č A K

1. Prihvaća se godišnje izvješće o ostvarivanju plana i programa rada Dječjeg vrtića Marina za 2011/2012 godinu.

KLASA: 022-02/12-00/36

UR.BROJ: 2184/02-01/01-12-2

Marina, 03.12.2012.g.

OPĆINSKO VIJEĆE

OPĆINE MARINA

Predsjednik
Općinskog vijeća
Ivica Pavić