

## **Gradonačelnik**

KLASA: 363-01/15-09/24  
URBROJ: 2117/01-01-15-2  
Dubrovnik, 25. rujna 2015.

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine», broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, i 19/13-pročišćeni tekst) i članka 41. Statuta Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj 4/09, 6/10, 3/11, 14/12, 5/13 i 6/13 - pročišćeni tekst), gradonačelnik Grada Dubrovnika donio je

### **ZAKLJUČAK**

1. Utvrđuje se Prijedlog odluke o načinu ugovaranja financiranja troškova uređenja građevinskog zemljišta te izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture i dostavlja se Gradskom vijeću Grada Dubrovnika na raspravu i donošenje.
2. Izvjestitelj o ovom predmetu bit će Irena Kričković – Labaš, pročelnica Upravnog odjela za promet, stanogradnju i razvojne projekte.

Gradonačelnik:  
Andro Vlahušić

#### **DOSTAVITI:**

1. Gradsko vijeće Grada Dubrovnika
2. Upravni odjel za promet, stanogradnju i razvojne projekte, ovdje
3. Upravni odjel za poslove gradonačelnika, ovdje
4. Pismohrana

Gradsko vijeće

KLASA:

URBROJ:

Dubrovnik,

Na temelju članka 165. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13), članka 31. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ br. 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15) i članka 32. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 4/09, 6/10, 3/11, 14/12, 5/13 i 6/13) Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na \_\_\_\_\_sjednici, održanoj \_\_\_\_\_godine donijelo je

## **ODLUKU**

### **o načinu ugovaranja financiranja troškova uređenja građevinskog zemljišta te izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture**

#### Članak 1.

Ovom se odlukom propisuje način i uvjeti financiranja uređenja građevinskog zemljišta i izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture koji su predviđeni prostornim planovima Grada Dubrovnika.

#### Članak 2.

Građevinsko zemljište je zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenja površina javne namjene.

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

#### Članak 3.

Objekti i uređaji komunalne infrastrukture su:

- objekti i uređaji javne rasvjete;
- objekti i uređaji za odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda;
- objekti i uređaji vezani za nerazvrstane ceste;
- objekti i uređaji za opskrbu pitkom vodom;
- objekti i uređaji za napajanje električnom energijom;
- te drugi objekti i uređaji komunalne infrastrukture od lokalnog značaja.

#### Članak 4.

Osiguravatelj sredstava je pravna ili fizička osoba čijem zemljištu ili građevini služe objekti i uređaji komunalne infrastruktura.

#### Članak 5.

O stjecanju i otuđenju zemljišta, sklapanju ugovora, te davanju suglasnosti Osiguravatelju sredstava za izgradnju komunalne infrastrukture vlastitim sredstvima, te o zaključenju ugovora kojim se utvrđuju međusobna prava i obveze između Grada Dubrovnika i osiguravatelja sredstava odlučuje Gradonačelnik Grada Dubrovnika, odnosno Gradsko vijeće.

#### Članak 6.

U troškove izgradnje komunalne infrastrukture ulazi sljedeće:

- troškovi izrade projektne dokumentacije ( idejni projekt, glavni projekt, izvedbeni projekt, projekt privremene regulacije prometa i druga potrebna dokumentacija);
- troškovi gradnje komunalne infrastrukture;
- troškovi izrade parcelacijskog elaborata;
- trošak nadzora;
- rješavanje imovinsko pravnih odnosa radi formiranja parcele za gradnju komunalne infrastrukture;
- privremena prometna signalizacija i oprema za upravljanje i nadzor prometa;

#### Članak 7.

Osiguravatelj sredstava čijem zemljištu ili građevini služi komunalna infrastruktura iz čl. 3. ove odluke može uz suglasnost Grada, izgraditi objekte i uređaje komunalne infrastrukture koja premašuje potrebe građevine osiguravatelja sredstava, ako je ona planirana prostornim planom.

Ugovorom o financiranju izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture Grad Dubrovnik i osiguravatelj sredstava će utvrditi međusobna prava i obaveze kod izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture vlastitim sredstvima osiguravatelj sredstava, a sve uz obvezu predaje iste, nakon sklapanja ugovora u vlasništvo Grada Dubrovnika.

#### Članak 8.

Osiguravatelj sredstava čijem zemljištu ili građevini služi komunalna infrastruktura, izgradnja koje nije predviđena Programom izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture Grada Dubrovnika, a koji s jedinicom lokalne samouprave sklopi ugovor o financiranju izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, mogu se priznati troškovi koje plaća na temelju ugovora u visini stvarnih troškova gradnje, a najviše do visine obračunatog komunalnog doprinosa koji se odnosi na izgradnju građevine osiguravatelja sredstava.

U slučaju kad ukupni troškovi komunalne infrastrukture premašuju iznos komunalnog doprinosa koji će biti utvrđen za gradnju građevina kojima služi ta komunalna infrastruktura, osiguravatelj sredstava će bespovratno osigurati financiranje razlike troškova proizašlih iz izgradnje uređaja i objekata komunalne infrastrukture i iznosa komunalnog doprinosa.

## Članak 9.

Ako procijenjena vrijednost troškova roba, radova i usluga utvrđena u postupku pregovaranja ne prelazi iznos od 200.000,00 kuna, odnosno 500.000,00 kuna (sukladno Zakonu o javnoj nabavi NN br. 90/11, 83/13, 143/13 i 13/14) osiguravatelj sredstava će prije početka postupka nabave o izvođenju konkretnih radova ili nabave roba i usluga, u korist Grada predati bjanko zadužnicu na iznos od 100 % ugovorenih vrijednosti navedenih radova.

Ako procijenjena vrijednost nabave roba, radova i usluga utvrđena u postupku pregovaranja prelazi iznos od 200.000,00 kuna, odnosno 500.000,00 kuna, osiguravatelj sredstava se obvezuje da će prije početka postupka javne nabave Gradu dostaviti pismo namjere banke kojim ona izražava spremnost da će u korist Grada predati garanciju u visini procijenjene vrijednosti nabave.

Osiguravatelj sredstava se obvezuje da će prije potpisa ugovora o izvođenju konkretnih radova ili usluga, u korist Grada predati garanciju banke za pokriće troškova prema ugovorima sklopljenim sa izvođačima radova i usluga u visini od 50% ugovorenih vrijednosti navedenih radova i bjanko zadužnice za preostali iznos od 50% ugovorenih vrijednosti navedenih radova.

Garancija banke mora biti bezuvjetna, neopoziva i naplativa na prvi pisani poziv.

## Članak 10.

Osiguravatelj sredstava čijem zemljištu ili građevini služe uređaji i objekti komunalne infrastrukture, podnosi u pisanom obliku pismo namjere kojim izražava spremnost za financiranje izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Komunalna infrastruktura iz stavka 1. mora biti predviđena prostorno planskom dokumentacijom.

Pismu namjere iz stavka 1. ovog članka prilaže se:

- dokaz o riješenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu ili zemljištima na kojima će se graditi komunalna infrastruktura;
- opis zahvata koji je predmet ugovaranja sukladno važećim dokumentima prostornog uređenja i građevine koja će se graditi a kojoj će služiti komunalna infrastruktura;
- naznačene građevinske čestice odnosno zemljište na kojem se planira gradnja s priloženim prostornim prikazom građevine;
- dokumentaciju koju namjerava donirati Gradu (parcelacijski elaborat, idejni projekt, glavni projekt i sl.) te specifikaciju troškova cjelokupne dokumentacije koju namjerava donirati;
- procjenu svih troškova uređenja uređaja i objekata komunalne infrastrukture;
- procjenu veličine građevine ili građevina koju podnositelj pisma namjere namjerava graditi, a kojoj služe objekti i uređaji komunalne infrastrukture;
- dokaz o spremnosti sudjelovanja drugih subjekata u izgradnji objekata i uređaja komunalne infrastrukture, čija izgradnja nije u nadležnosti Grada Dubrovnika;
- 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 preslika osobne iskaznice;

- obrazac FINA-e BONPLUS, ne stariji od mjesec dana od dana podnošenja pisma namjere (izvornik), za trgovačka društva i obrtnike koji posluju po Zakonu o porezu na dobit;

#### Članak 11.

Najkasnije u roku od 60 dana od dana primitka pisma namjere iz članka 11 . ove odluke, Gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće se obvezuje donijeti zaključak o početku postupka pregovaranja oko uvjeta financiranja izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture ili odluku o odbijanju postupka pregovaranja.

Jedan primjerak zaključka 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 nikakvih međusobnih potraživanja.

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

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

U postupku pregovaranja sporazumno se izrađuje financijski plan izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture 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;

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;
- procijenjenu vrijednost komunalnog doprinosa građevine koja se namjerava graditi na toj lokaciji;
- izjavu osiguravatelja sredstava o načinu reguliranja i rokovima plaćanja komunalnog doprinosa;

#### Članak 12.

Zaključak o davanju suglasnosti za izgradnju i financiranje izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture donosi gradonačelnik na temelju obrazloženog prijedloga nadležnog Upravnog odjela Grada Dubrovnika ako je visina ugovorenih i procijenjenih vrijednosti izraženih u kunama do vrijednosti 0,5 % iznosa prihoda Grada Dubrovnika bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o davanju suglasnosti odnosno o sklapanju ugovora (ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kuna, gradonačelnik može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kuna), a Gradsko vijeće ako je visina ugovorenih i procijenjenih vrijednosti izraženih u kunama iznad vrijednosti od 0,5 % iznosa prihoda Grada Dubrovnika bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o davanju

suglasnosti odnosno o sklapanju ugovora (ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kuna, Gradsko vijeće odlučuje o iznosima većim od 1.000.000,00 kuna).

Gradonačelnik donosi Zaključak iz stavka 1. ovog članka, odnosno predlaže Gradskom vijeću njegovo donošenje najkasnije u roku od 30 dana od dana ovjere financijskog plana uređenja i vremenskog plana iz članka 12. ove odluke.

Grad će sa osiguravateljem sredstava potpisati ugovor o financiranju izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja zaključka iz ovog članka.

#### Članak 13.

Na sve uplate u proračun Grada Dubrovnika na ime troškova izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture u skladu s ugovorom o financiranju odnose se odredbe Odluke o komunalnom doprinosu.

#### Članak 14.

Realizacija poslova financiranja izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture obavlja se temeljem prihvaćenog vremenskog plana pojedinih faza i financijskog plana izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

#### Članak 15.

Grad pokreće postupak javne nabave za realizaciju ugovora o financiranju izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture najkasnije u roku od 30 dana od dana dostave jamstava iz članka 9. ove odluke.

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

#### Članak 16.

Ugovorom između Grada Dubrovnika i Osiguravatelja sredstava, Osiguravatelj sredstava preuzima obvezu financirati u naravi gradnju pristupne ceste s pripadajućim objektima i uređajima komunalne infrastrukture za opskrbu pitkom vodom i odvodnju otpadnih i oborinskih voda, gradnju javne rasvjete.

Istim ugovorom Osiguravatelj sredstava preuzima obvezu pregovaranja te rješavanja pitanja infrastrukture vodoopskrbe, fekalne odvodnje, napajanja električne energije te distribucijsko telekomunikacijski kablovi, a sve prije započinjanja izgradnje predmetne nerazvrstane ceste.

#### Članak 17.

Vremenski plan pojedinih faza i poslova uređenja i financijski plan uređenja građevinskog zemljišta iz članka 12. sastavni su dijelovi Ugovora o financiranju.

#### Članak 18.

Dijelove građevinskog zemljišta na kojima je dokumentom prostornog uređenja određena za građenje građevina ili uređaj komunalne infrastrukture koji služi njenoj građevnoj čestici ili

građevini koja će se izgraditi na toj čestici, osiguravatelj sredstava mora nakon sklapanja ugovora iz članka 7. ove Odluke predati u vlasništvo Grada Dubrovnika.

#### Članak 19.

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

#### Članak 20.

Prihvatanjem konačnog obračuna i izvršavanjem korekcije troškova prestaju sve obveze ugovornih strana vezanih za troškove financiranja objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

#### Članak 21.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Dubrovnika“.

Predsjednik Gradskog vijeća  
Mato Franković

## O b r a z l o ž e n j e

Investitor (osiguravatelj sredstava) koji na određenom zemljištu želi graditi određeni objekt, tj. građevinu a za koju, odnosno do koje nema izgrađene komunalne infrastrukture (nerazvrstane ceste, objekata i uređaja javne rasvjete, objekata i uređaja za odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda, objekata i uređaja za opskrbu pitkom vodom, te objekata i uređaja za napajanje električnom energijom) može vlastitim sredstvima financirati troškove uređenja građevinskog zemljišta te izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture. Predmetnu infrastrukturu osiguravatelj sredstava će nakon sklapanja ugovora predati u vlasništvo Grada Dubrovnika.

Člankom 165. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13) propisano je da:

Investitor komunalne infrastrukture i sanacije terena u naselju je jedinica lokalne samouprave ili trgovačko društvo koje obavlja odgovarajuću komunalnu djelatnost, a druge infrastrukture, javnopravno tijelo ili druga 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 jedinice lokalne samouprave, odnosno osobe iz stavka 1. ovog članka.

Suglasnost iz stavka 2. ovog članka može se dati samo osobi, odnosno osobama koje se ugovorom obvežu komunalnu, odnosno drugu infrastrukturu planiranu prostornim planom izgraditi vlastitim sredstvima u određenom roku i istu predati u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, odnosno osobe određene posebnim propisom. Ova 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 komunalne, odnosno druge infrastrukture jedinica lokalne samouprave, odnosno trgovačko društvo ili osoba iz stavka 1. ovog članka i investitor komunalne, odnosno druge infrastrukture uređuju ugovorom iz stavka 3. ovog članka.

Ugovorom iz stavka 3. ovog članka može se ugovoriti povrat dijela sredstava utrošenih za izgradnju komunalne, odnosno druge infrastrukture ili djelomično prebijanje s obvezom plaćanja komunalnog doprinosa u slučaju građenja građevine komunalne infrastrukture.

Slijedom navedenoga bilo je potrebno pristupiti donošenju ovakve odluke a koja sadrži sve relevantne uvjete koje je potrebno ispuniti prije zaključenja ugovora iz članka 165. Zakona o prostornom uređenju. Odlukom je definirano što sve ulazi u troškove izgradnje komunalne infrastrukture, i što sve osiguravatelj sredstava mora priložiti da bi mogao sklopiti ugovor sa Gradom Dubrovnikom.

REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD DUBROVNIK

**Upravni odjel za promet, stanogradnju  
i razvojne projekte**

KLASA: 363-01/15-09/24  
URBROJ: 2117/01-11-15-01  
Dubrovnik, 22. rujna 2015.g.

**GRADONAČELNIK  
GRADA DUBROVNIKA  
-ovdje-**

**PREDMET: Prijedlog zaključka o donošenju Odluke o načinu ugovaranja financiranja troškova uređenja građevinskog zemljišta te izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture;**

Sukladno članku 165. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13), članku 31. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ br. 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14 i 36/15) i članku 32. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 4/09, 6/10, 3/11, 14/12, 5/13 i 6/13) potrebno je donijeti Odluku o načinu ugovaranja financiranja troškova uređenja građevinskog zemljišta te izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, a kojom Odlukom će se omogućiti fizičkim i pravnim osobama izgradnja objekata i uređaja komunalne infrastrukture vlastitim sredstvima za potrebe građevine koju namjeravaju graditi, a sve pod jednakim uvjetima sukladno Odluci.

Slijedom prethodno navedenog predlaže se Gradonačelniku Grada Dubrovnika donijeti sljedeći

**ZAKLJUČAK**

Prihvaća se tekst Odluke o načinu ugovaranja financiranja troškova uređenja građevinskog zemljišta te izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture i dostavlja se Gradskom vijeću Grada Dubrovnika na raspravu i donošenje.

Sastavni dio Zaključka jest i Odluka navedena u točki 1. ovog Zaključka.

Izvjestitelj u ovom predmetu bit će Irena Kričković-Labaš, pročelnica Upravnog odjela za promet, stanogradnju i razvojne projekte Grada Dubrovnika.

Pročelnica  
Irena Labaš Kričković

dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

- Naslovu
- Evidencija
- Pismohrana