



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO – NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK

Gradsko vijeće

KLASA: 363-01/20-09/15
URBROJ: 2117/01-09-20-03
Dubrovnik, 27. srpnja 2020.

Na temelju članka 165. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), članka 33. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj 68/18, 110/18, 32/20) i članka 32. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj 4/09., 6/10., 3/11., 14/12., 5/13., 6/13. – pročišćeni tekst, 9/15. i 5/18.) Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 31. sjednici, održanoj 27. srpnja 2020., donijelo je

**ODLUKU
O NAČINU UGOVARANJA FINANCIRANJA
TROŠKOVA UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA
TE IZGRADNJE OBJEKATA I UREĐAJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**

I. UVODNE ODREDBE

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 (u daljnjem tekstu: Grad).

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.

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

Članak 3.

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

UREDENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Članak 4.

Uređenje građevinskog zemljišta sukladno ovoj Odluci provodi se u svrhu:

- pribavljanja projekata i druge dokumentacije, rješavanja imovinskopравnih odnosa i ishoda akata potrebnih za provedbu radova u svrhu uređenja građevinskog

- zemljišta
- građenja građevina i uređaja komunalne infrastrukture i drugih infrastrukturnih građevina, građevina javne i društvene namjene te uređenja javnih površina kojih je investitor Grad, odnosno njihove rekonstrukcije

Uređenje građevinskog zemljišta sukladno ovoj Odluci obuhvaća sljedeće radnje i radove:

- pribavljanje projekata i druge dokumentacije
- rješavanje imovinskopravnih odnosa u skladu s ovom odlukom i posebnim zakonima i ishođenje akata potrebnih za izvođenje/poduzimanje radnji i radova u svrhu uređenja građevinskog zemljišta
- građenje infrastrukture i građevina javne i društvene namjene odnosno njihovu rekonstrukciju u skladu s posebnim propisima

Grad uređuje građevinsko zemljište u skladu s programom gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture (u daljnjem tekstu: Program) i temeljem sklopljenih ugovora o iz članaka 7. i 12. ove odluke.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA I TROŠKOVI IZGRADNJE

Članak 5.

Komunalna infrastruktura su građevine namijenjene opskrbi pitkom vodom, odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda, održavanju čistoće naselja, sakupljanju i obradi komunalnog otpada, te ulična rasvjeta, tržnice na malo, groblja, krematoriji i površine javne namjene u naselju (javne ceste- kada se iste ne održavaju kao javne ceste po posebnom zakonu, nerazvrstane ceste, ulice, biciklističke staze, pješačke staze i prolazi, trgovci, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.)

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.

U troškove izgradnje komunalne infrastrukture ulazi sljedeće:

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

INVESTITOR KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Članak 6.

Investitor komunalne infrastrukture u naselju je Grad 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 infrastrukture može biti jedna ili više osoba čijem zemljištu ili građevini služi infrastruktura ako za to ima suglasnost Grada odnosno trgovačkog društva koje obavlja odgovarajuću komunalnu djelatnost.

Osiguravatelj sredstava je pravna ili fizička osoba čijem zemljištu ili građevini služe objekti i uređaji komunalne infrastrukture koja s Gradom sklopi ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta te izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture (dalje u tekstu: Ugovor).

II. FINANCIRANJE TROŠKOVA IZGRADNJE OBJEKATA I UREĐAJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Članak 7.

Osiguravatelj sredstava čijem zemljištu ili građevini služi komunalna infrastruktura iz čl. 5. ove odluke može uz suglasnost Grada, izgraditi odnosno financirati izgradnju komunalne infrastrukture vlastitim sredstvima bez prava na povrat plaćenih sredstava, kao i komunalnu infrastrukturu koja premašuje potrebe građevine osiguravatelja sredstava, ako je ona planirana prostornim planom.

Nakon utvrđenja prihvatljivosti predloženog financiranja uređenja građevinskog zemljišta te izgradnje komunalne infrastrukture, odnosno objekata i uređaja komunalne infrastrukture iz Članka 11. ove odluke gradonačelnik i osiguravatelj sredstava sklopit će Ugovor.

Ugovorom će Grad dati suglasnost osiguravatelju sredstava da izgradi komunalnu infrastrukturu vlastitim sredstvima u određenom roku i da izgrađenu komunalnu infrastrukturu preda u vlasništvo Grada.

Odabir stručnog nadzora izvođenja radova vrši Grad u postupku javne nabave, a njegove troškove snosi u cijelosti osiguravatelj sredstava.

Ugovor će se sklopiti po utvrđivanju prihvatljivosti predloženog financiranja iz članka 11. ove odluke.

Na postupke javne nabave iz gornjeg stavka se primjenjuju odredbe članka 16. ove Odluke.

Temeljem sklopljenog Ugovora osiguravatelj sredstava nema pravo na povrat plaćenih sredstava.

Članak 8.

Osiguravatelju sredstava čijem zemljištu ili građevini služi komunalna infrastruktura, izgradnja koje nije predviđena Programom, a koji s Gradom sklopi Ugovor 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 izgradnje 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.

III. POSTUPAK UGOVARANJA I REALIZACIJE UGOVORA O FINANCIRANJU

PISMO NAMJERE

Članak 9.

Osiguravatelj sredstava svoju namjeru da sklopi Ugovore temeljem ove odluke iskazuju putem pisma namjere, upućenog Gradonačelniku preko Upravnog odjela za izgradnju i upravljanje projektima Grada Dubrovnika, kojim izražavaju spremnost za financiranje troškova izgradnje komunalne infrastrukture.

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

Pismu namjere iz stavka 1. ovog članka prilaže se:

- 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;
- procjenu svih troškova građenja ili 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;

POSTUPAK PROVJERE

Članak 10.

Upravni odjel za izgradnju i upravljanje projektima Grada Dubrovnika u suradnji sa osiguravateljem sredstava provodi postupak provjere i :

- utvrđuje opravdanost izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture;
- utvrđuje opravdanost uređenja javne površine;
- provodi imovinsko-pravnu analizu i financijsku analizu zemljišnih čestica u obuhvatu predloženog zahvata;
- po potrebi pribavlja provjeru usklađenosti prijedloga s prostornim planom;
- po potrebi pribavlja mišljenja u odnosu na okolne zone javne i društvene namjene, mogućnost priključenja nerazvrstane ceste na postojeće prometnice;
- pribavlja procijenjene troškove tehničke dokumentacije;
- pribavlja procijenjene troškove vrijednosti građevinskog zemljišta;
- pribavlja procijenjene troškove gradnje objekata komunalne infrastrukture koji se financiraju iz komunalnog doprinosa;
- pribavlja procijenjenu vrijednost komunalnog doprinosa građevine koja se namjerava graditi na toj lokaciji;
- obavlja i druge poslove potrebne za donošenje odluke o opravdanosti uređenja građevinskog zemljišta i/ili izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture;

UGOVOR

Članak 11.

Nakon provedenog postupka provjere, na temelju obrazloženog prijedloga nadležnog Upravnog odjela za izgradnju i upravljanje projektima Grada Dubrovnika, Gradsko vijeće će zaključkom utvrditi prihvatljivost predloženog financiranja uređenja građevinskog zemljišta,

odnosno izgradnju i financiranje izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture ili će odbiti prijedlog.

Uz prijedlog iz stavka prvog ovoga članka dostavlja se i prijedlog ugovora o uređenju ili financiranju uređenja građevinskog zemljišta, odnosno o izgradnji ili financiranju izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Gradsko vijeće će ovlastiti gradonačelnika za potpis ugovora o uređenju ili financiranju uređenja građevinskog zemljišta, odnosno o izgradnji ili financiranju izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sa osiguravateljem sredstava.

Članak 12.

Ugovorima iz članka 7. i 11. ove Odluke između Grada i Osiguravatelja sredstava, Osiguratelj sredstava preuzima obvezu financirati uređenje građevinskog zemljišta i/ili izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture, u naravi gradnju pristupne, odnosno nerazvrstane ceste s pripadajućim objektima i uređajima komunalne infrastrukture za odvodnju otpadnih i oborinskih voda, gradnju javne rasvjete te distribucijsko telekomunikacijski kablova.

Osiguratelj sredstava se obvezuje financirati troškove izrade projektno - tehničke dokumentacije potrebne za uređenje građevinskog zemljišta te izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, uz obvezu ishođenja lokacijske dozvole.

Osiguratelj sredstava se obvezuje financirati troškove provedbe postupka izvlaštenja, kao i isplatiti naknadu za nekretnine koje će se izvesti za potrebe izgradnje komunalne infrastrukture, a koji postupak provodi Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom Grada Dubrovnika.

U slučaju izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na već postojećoj nerazvrstanoj cesti, Ugovorom iz članka 7. i članka 11. ove Odluke između Grada Dubrovnika i Osiguravatelja sredstava, Osiguratelj sredstava se obvezuje financirati troškove rješavanja imovinsko- pravnog stanja koje provodi Upravni odjel za promet Grada Dubrovnika.

Istim ugovorom Osiguratelj sredstava preuzima obvezu pregovaranja te rješavanja pitanja infrastrukture vodoopskrbe - infrastrukture za opskrbu pitkom vodom, fekalne odvodnje, napajanja električne energije, a sve prije započinjanja izgradnje predmetne nerazvrstane ceste.

IV. REALIZACIJA UGOVORA O FINANCIRANJU

POSTUPAK JAVNE NABAVE

Članak 13.

Sukladno odredbama Ugovora iz članka 7. i 11. ove Odluke Grad pokreće postupak javne nabave za realizaciju ugovora o financiranju izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Osiguratelj sredstava može sudjelovati u radu povjerenstva u postupku javne nabave.

Za radove koji su predmet ugovora o financiranju na temelju provedenog postupka javne nabave odabiru se izvođači radova građenja i stručnog nadzora. Nakon odabira izvođača, za obavljanje konkretnih radova ili usluga sklapaju se ugovori između Grada kao investitora, osiguravatelja sredstava te odabranih izvođača radova i usluga.

Ugovorom se utvrđuje vrsta i opseg radnji i radova na uređenju zemljišta te rok za njihovo dovršenje, iznos i rok plaćanja troškova uređenja građevinskog zemljišta.

Ugovorom se utvrđuje i način plaćanja između Grada kao investitora, osiguravatelja sredstava te odabranih izvođača radova i usluga.

Članak 14.

Ako procijenjena vrijednost troškova roba, radova i usluga ne prelazi iznos od 200.000,00 kuna za usluge, odnosno 500.000,00 kuna za radove (sukladno Zakonu o javnoj nabavi NN br. 120/16) 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 prelazi iznos od 200.000,00 kuna za usluge, odnosno 500.000,00 kuna za radove, 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.

Ako osiguravatelj sredstava prije početka postupka javne nabave u korist Grada Dubrovnika uplati komunalni doprinos u cijelosti, a dio tog komunalnog doprinosa koji se odnosi na izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture je jednak ili veći od iznosa troškova koje osiguravatelj sredstava plaća na temelju ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta iz ove odluke, nije obavezan dostaviti pismo namjere banke iz stavka 2. ovog članka i garanciju banke iz stavka 3. ovog članka, već samo bjanko zadužnicu u iznosu od 10% ugovorenih vrijednosti navedenih radova.

Članak 15.

Grad pokreće postupak javne nabave iz članka 13. ove Odluke u roku od 30 dana od dana dostave pisma namjere banke odnosno dostave bjanko zadužnice iz prethodnog članka.

Za radove koji su predmet ugovora o financiranju na temelju provedenog postupka javne nabave odabiru se izvođači radova projektiranja, građenja i stručnog nadzora.

Nakon odabira izvođača, za obavljanje konkretnih radova ili usluga sklapaju se ugovori između Grada kao investitora, osiguravatelja sredstava te odabranih izvođača radova i usluga.

Ugovorom se utvrđuje vrsta i opseg radnji i radova na uređenju zemljišta te rok za njihovo dovršenje, iznos i rok plaćanja troškova uređenja građevinskog zemljišta.

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

ZAVRŠETAK POSLOVA FINANCIRANJA

Članak 16.

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

Članak 17.

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, a u vlasništvu su osiguravatelja sredstava, osiguravatelj sredstava mora nakon sklapanja ugovora iz članka 7. i 11. ove Odluke predati u vlasništvo Grada.

Članak 18.

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

U slučaju da ne dođe do realizacije projekta, a sklopi se ugovor o financiranju izrade projektne dokumentacije i/ili za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i/ili ugovor na temelju kojega je Grad stekao zemljište, Grad nije dužan osiguravatelju sredstava isplatiti troškove izrade projektne dokumentacije i/ili troškove izvlaštenja i/ili kupoprodajnu cijenu za zemljište koje je stekao.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o načinu financiranja troškova uređenja građevinskog zemljišta te izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj: 14/15 i 12/18).

Članak 20.

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se prema Odluke o načinu financiranja troškova uređenja građevinskog zemljišta te izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj: 14/15 i 12/18).

Članak 21.

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



Potpredsjednik Gradskog vijeća:
Željko Raguz

Dostaviti:

1. „Službeni glasnik Grada Dubrovnika“,
2. Upravni odjel za izgradnju i upravljanje projektima, ovdje
3. Upravni odjel za poslove gradonačelnika, ovdje
4. Pismohrana

