

OPĆINE**Općina Bakar**

19 t

Na temelju odredbe članka 41. stavak 2. Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi («Narodne novine» broj 90/92 i 94/93). odredbe članka 25. Statuta Općine Bakar («Službene novine» Županije primorsko-goranske broj 14/93) Općinsko vijeće Općine Bakar, na svojoj sjednici održanoj 4. kolovoza 1995. godine, donijelo je:

**ODLUKU
o gospodarenju građevinskim zemljištem
(Pročišćeni tekst)**

UVODNE ODREDBE**Članak 1.**

Građevinskim zemljištem smatra se izgrađeno i neizgrađeno zemljište koje je dokumentima prostornog uređenja predviđeno za izgradnju građevinskih objekata i za javne površine, a nalazi se unutar granica Općine Bakar.

Članak 2.

Ovom Odlukom regulira se priprema građevinskog zemljišta za izgradnju, kupnju, prodaju, zamjenu, davanje zemljišta u zakup i ustanovljenje prava služnosti na građevinskom zemljištu.

Članak 3.

Nositelj vlasničkih ovlasti na građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine je Poglavarstvo Općine Bakar.

PRIPREMA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**Članak 4.**

Priprema građevinskog zemljišta obuhvaća izradu dokumenata prostornog uređenja, izradu parcelacijskih elaborata, izradu projektne dokumentacije za građenje, planiranje kupnje zamjenskih stanova, planiranje troškova rušenja postojećih objekata, imovinsko-pravne i druge radnje za pripremu građenja.

Članak 5.

Priprema građevinskog zemljišta, u smislu prethodnog članka, vrši se za građenje objekata i uređenje javnih površina kojih je investitor Općina Bakar kao i za prodaju građevinskog zemljišta kada je to utvrđeno planom pripreme građevinskog zemljišta.

Članak 6.

Priprema zemljišta financira se iz sredstava Proračuna - komunalne naknade, sredstava prikupljenih po osnovi naplate troškova priprema zemljišta, sredstava rente i sredstava koje Općina ostvari prodajom zemljišta.

Članak 7.

Troškovi pripreme građevinskog zemljišta utvrđuju se za područje za koje se donosi detaljan plan uređenja ili za dio tog područja, a izračunava se po m² građevinske parcele odnosno m² bruto razvijene površine objekta u prosječnom iznosu na području obuhvata detaljnog plana uređenja odnosno njegovog dijela.

Članak 8.

U slučajevima kada se izdaje lokacijska dozvola za građenje na području Općine za koju nije donesen detaljni plan uređenja, troškovi pripreme građevinskog zemljišta utvrđuju se u prosječnom iznosu troškova pripreme na području Općine.

Članak 9.

Renta je povećana vrijednost zemljišta nastala uslijed opremanja zemljišta komunalnim i drugim objektima i uređajima od strane Općine Bakar, te njegovih položajnih i drugih pojedinosti.

U cilju poticanja investicija i razvoja Općine Bakar, Općinsko vijeće Općine može utvrditi i niži iznos rente (beneficirana renta).

KUPNJA, PRODAJA I ZAMJENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**Članak 10.**

Iznos rente kao i iznos beneficirane rente utvrđuje posebnom odlukom Općinsko vijeće Općine Bakar diferencirano po zonama i namjenama.

Opis zona i njihove granice sastavni je dio Odluke iz stavka 1. ovog članka.

Članak 11.

Cijenu građevinskog zemljišta po m² utvrđuje Općinsko vijeće na prijedlog Poglavarstva Općine Bakar.

Članak 12.

Građevinsko zemljište za izgradnju stambenog, poslovnog ili drugog objekta koje je u vlasništvu Općine prodaje se putem natječaja, ili neposrednom pogodbom na način i pod uvjetima propisanim ovom Odlukom, te odlukom Općinskog vijeća Općine Bakar.

Općina Bakar kupuje građevinsko zemljište kada je to u interesu Općine o čemu odluku donosi Općinsko vijeće na prijedlog Poglavarstva Općine.

Članak 13.

Natječaj raspisuje i objavljuje Općinsko vijeće na prijedlog Poglavarstva Općine Bakar. Odluka o raspisivanju natječaja sadrži naročito:

- pravo učešća u natječaju,
 - oznaku i površinu građevinske parcele,
 - podatke o opremljenosti zemljišta,
 - podatke o lokacijskoj dozvoli,
 - početnu cijenu po n^r,
 - podatak da li početna cijena sadrži rentu ili benefici-
- ranti rentu,
- rok za zaključenje ugovora,
 - bitne elemente kupoprodajnog ugovora,
 - rok za dovršenje objekta,
 - visinu i način polaganja garantnog pologa (jamče-
- vine),
- dokumentaciju koju prilaže ponuđač,
 - način i rok podnošenja ponuda,
 - mjesto i vrijeme održavanja natječaja,
 - podatak o obvezi i visini učešća investitora u financi-
- ranju izgradnje i rekonstrukcije komunalnih objekata i ure-
- daja.

Člana 14.

Natječaj provodi komisija koju imenuje Općinsko vijeće Općine Bakar.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača na temelju obrazloženog prijedloga komisije donosi Općinsko vijeće Općine Bakar.

Članak 15.

Općina Bakar i najpovoljniji ponuđač zaključuju kupoprodajni ugovor.

Ukoliko je predmet kupoprodaje zemljište, čija cijena ima uključen iznos beneficirane rente, bitan element ugovora je rok za izgradnju objekta.

Ako kupac (investitor) ne izgradi objekt u ugovorenom roku, dužan je Općini Bakar platiti razliku između plaćene beneficirane rente i rente utvrđene u članku 10. ove Odluke.

Članak 16.

Ako je detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom formirana građevinska parcela na kojoj je izgrađen objekt, vlasniku objekta prodat će se na njegov zahtjev neposrednom pogodbom zemljište u vlasništvu Općine radi formiranja građevinske parcele, u skladu s planom odnosno lokacijskom dozvolom.

Vlasnik objekta sagrađenog na zemljištu u vlasništvu Općine Bakar, dužan je u postupku ishođenja građevinske dozvole za rekonstrukciju, dogradnju ili nadogradnju istog, prethodno zaključiti ugovor o kupoprodaji predmetnog zemljišta.

Članak 17.

Ukoliko je detaljnim planom uređenja odnosno lokacijskom dozvolom formirana nova građevinska parcela, koja je u vlasništvu Općine Bakar, u dijelu manjem od 50% površine, na zahtjev vlasnika odnosno korisnika preostalog dijela nove građevinske parcele Općina će posebnim zaključkom prodati svoj vlasnički dio neposrednom pogodbom.

Članak 18.

Građevinsko zemljište u vlasništvu Općine Bakar može se prodati neposrednom pogodbom kada je to od

posebnog interesa za Općinu Bakar i kada se radi o izgradnji objekata značajnih za brži razvoj Općine.

Odluku o prodaji građevinskog zemljišta donosi Općinsko vijeće Općine Bakar, kojom ujedno određuje nadležno tijelo ili drugi pravni subjekt koji će biti nadležan za provođenje odluke.

Članak 19.

Za izgradnju objekta industrijske, servisne, obrtničke, proizvodne ili skladišne namjene s pratećim prostorom, visinu kupoprodajne cijene zemljišta utvrđuje pojedinačnim zaključkom Poglavarstvo Općine Bakar.

Članak 20.

Kupoprodajna cijena sastoji se iz cijene zemljišta, troškova pripreme građevinskog zemljišta i rente.

Članak 21.

Ako je lokacijskom dozvolom ili parcelacijskim elaboratom formirana građevinska parcela (okućnica) objekta na zemljištu u vlasništvu Općine Bakar u dijelu manjem od 30% površine, na zahtjev vlasnika odnosno korisnika preostalog dijela građevinske parcele, Općinsko vijeće Općine Bakar će posebnim zaključkom izvršiti zamjenu građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom.

Vlasnik odnosno korisnik građevinske parcele mora u zamjenu ponuditi građevinsko zemljište čiji je vlasnik, a koje je od neposrednog interesa Općine.

Članak 22.

Osobe koje su u zemljišnim knjigama upisane kao korisnici zemljišta u društvenom vlasništvu, mogu to građevinsko zemljište predati u posjed Općini.

O prijenosu odnosno predaji u posjed zemljišta iz stavka 1. ovog članka, Općina i korisnik, zaključuju ugovor o visini cijene zemljišta prema podacima Porezne uprave Rijeka.

Za prodano zemljište korisniku pripada naknada.

Članak 23.

O oduzimanju zemljišta iz posjeda sukladno Zakonu o građevinskom zemljištu (»Narodne novine« broj 48/88, 16/90 i 53/90) odlučuje rješenjem Općinsko vijeće Općine Bakar.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka prijašnji vlasnik odnosno korisnik ima pravo na naknadu u visini cijene zemljišta prema podacima iz Porezne uprave Rijeka.

Članak 24.

Općinsko vijeće Općine Bakar rješenjem će utvrditi da je prestalo pravo korištenja građevinskog zemljišta i da ga je korisnik dužan predati u posjed Općini, ukoliko korisnik nije u roku određenom rješenjem o dodjeli zemljišta na korištenje izgradio predviđeni objekt ili nije na njegovoj izgradnji izvršio znatnije radove u odnosu na prirodu objekta koji je na tom zemljištu bio dužan izgraditi.

Prestankom prava korištenja raskida se ugovor o međusobnim pravima i obvezama. Prijašnji korisnik ima pravo na naknadu po cijeni prema podacima Porezne uprave Rijeka. Ukoliko se u pogledu cijene ne postigne sporazum, za rješenje spora nadležan je sud.

Članak 25.

Ukoliko prijašnji vlasnik odnosno korisnik ostvari povrat u vlasništvo građevinskog zemljišta na području Općine, a koje mu je oduzeto iz posjeda pravomoćnim rješenjem, za koje mu je isplaćena naknada, za povrat odnosno stjecanje vlasništva istog zemljišta dužan je Općini platiti naknadu u roku od 3 mjeseca od dana pravomoćnosti rješenja o povratku zemljišta u vlasništvo.

Ukoliko korisnik ne plati naknadu u roku iz prethodnog stavka, Općina će ostvariti pravo na nanadu sudskim putem.

Visina naknade iz stavka 1. ovog članka utvrđuje zaključkom Poglavarstvo Općine Bakar.

ZAKUP ZEMLJIŠTA I USTANOVLENJE PRAVA SLUŽNOSTI

Članak 26.

Građevinsko zemljište u vlasništvu Općine može se dati u zakup pravnim i fizičkim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta do njegova privođenja namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja odnosno lokacijskom dozvolom.

Članak 27.

Građevinsko zemljište daje se u zakup u pravilu putem natječaja. Na raspisivanju i provođenju natječaja primjenjuju se odredbe članka 13, 14. i 15. ove Odluke.

Izuzetak od stavka 1. ovog članka predviđen je članom 30. ove Odluke.

Članak 28.

Trajanje zakupa određuje se ugovorom koji zaključuju Općina i zakupoprimatelj.

Ugovorom iz stavka 1. ovog članka predviđet će se raskid ugovora, u slučaju da se zemljište koje je predmet zakupa treba privesti svrsi prije isteka roka trajanja zakupa uz obvezu zakupoprimatelja na uklanjanje svih objekata i uređaja te prodaju zemljišta zakupodavatelju u stanju u kakvom je dato u zakup, bez prava na naknadu za uložena sredstva.

Članak 29.

Iznos zakupnine izračunava se po četvornom metru građevinske parcele.

Visinu zakupnine iz stavka 1. ovog članka utvrđuje Poglavarstvo Općine Bakar, neposrednom pogodbom.

Članak 30.

Za zakup zemljišta u vlasništvu Općine — javnih površina, za postavu kioska, naprava i drugih montažnih objekata, primjenjuje se Odluka o zakupu zemljišta za postavu

naprava * kioska i drugih montažnih objekata (»Službene novine« Županije primorsko-goranske broj 6/94).

Članak 31.

Na građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine mogu se ustanoviti, ukidati ili predlagati stvarne služnosti u svrhu, postavljanja i održavanja vodovodne i kanalizacijske mreže, uređaja za prijenos i razvod električne energije, TT mreže i drugih objekata komunalne infrastrukture.

Visina naknade za ustanovljenu služnost izračunava se po četvornom metru zauzetog zemljišta.

Visinu naknade utvrđuje zaključkom Poglavarstvo Općine Bakar. Za ustanovljenje služnosti Općina Bakar i korisnik zaključuju ugovor.

Članak 32.

Služnost iz prethodnog članka ustanovljuje se na temelju izdane lokacijske dozvole i uz prethodnu suglasnost Općine Bakar.

Kada je ustanovljenje služnosti potrebno radi izgradnje komunalnih objekata i uređaja čiji je investitor, javno komunalno poduzeće, za ustanovljenje služnosti ne plaća se naknada.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 33.

Odluku o provođenju postupka za izuzimanje od zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja nekretnina u društvenom vlasništvu na koje se odnosi Zakon o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba (»Narodne novine« broj 53/90, 61/91, 25/93 i 70/93), donosi Poglavarstvo Općine Bakar.

Člana 34.

Ova Odluka stupa na snagu danom objave u »Službenim novinama« Županije primorsko-goranske.

Članak 35.

Zaključak iz članka 8., 7., 29. i 31. ove Odluke kao i rješenje iz članka 14. donijet će Poglavarstvo Općine Bakar.

Klasa: 021-05/94-01/16

Ur.br: 2170/02-01-95-2

Bakar, 4. kolovoza 1995.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE BAKAR

Predsjednik
Općinskog vijeća
Branko Tadej, v.r.