

Općina Kraljevica

36.

Na temelju odredbi iz članka 13. st. 2. i 3, članka 27, 29, čl. 47. st. 3, čl. 48. st. 1, čl. 52. st. 3, čl. 54. st. 5, čl. 79. st. 3. Zakona o građevinskom zemljištu («Narodne novine» RH broj 48/88, 16/90 i 53/90), članka 36. Zakona o određivanju poslova iz samoupravnog djelokruga jedinica lokalne samouprave i uprave («NN» RH broj 75/93), članka 14. Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi («NN» RH broj 90/92, 94/93 i 117/93) i članka 24. Statuta Općine Kraljevica, Općinsko vijeće Općine Kraljevica, na sjednici održanoj dana 30. listopada 1996. godine, donijelo je

ODLUKU o građevinskom zemljištu

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom određuju se pitanja gospodarenja i upravljanje građevinskim zemljištem u vlasništvu Općine Kraljevica (u nastavu: Općina), a osobito ona koja se uređuju Zakonom o građevinskom zemljištu (u nastavku: Zakon), kao što su:

- utvrđivanje rente,
- definiranje troškova pripreme i opremanja neizgrađenog građevinskog zemljišta,
- davanje građevinskog zemljišta na korištenje (prodaja, kupnja, davanje u zakup),
- uvjeti natječaja za dodjelu neizgrađenog građevinskog zemljišta,
- utvrđivanje atraktivnih područja u Općini,
- utvrđivanje slučajeva prijenosa prava korištenja zemljišta i nedovršenog objekta i
- određivanje uvjeta za davanje u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Članak 2.

Građevinskim zemljištem (u nastavku: zemljište) smatra se zemljište koje se nalazi u gradovima i naseljima gradskog karaktera, kao i drugo zemljište koje je izgrađeno ili dokumentima prostornog uređenja određeno za izgradnju građevinskih objekata ili za javne površine (čl. 3. Zakona).

II. NAKNADA ZA ZEMLJIŠTE

Članak 3.

Naknada za zemljište propisana ovom Odlukom predstavlja najnižu naknadu koju plaća novi vlasnik zemljišta.

Naknada iz stavka 1. ovog članka sastoji se iz:

- a) troškova pripreme zemljišta za izgradnju (članak 13. Odluke),
- b) troškova opremanja zemljišta objektima komunalne infrastrukture (članak 13. Odluke) i
- c) rente (članak 5. Odluke)

Početna visina naknade za zemljište na atraktivnom području iznosi 146 kn/m² (40 DEM), u I. zoni komunalne naknade 108 kn/m² (30 DEM), a u II. zoni 72 kn/m² (20 DEM) zemljišta.

Uzurpatori terena, tj. zaposjedatelji općinskih terena bez dobivene dozvole za istu aktivnost, plaćaju naknadu uvećanu 10 puta od početnog iznosa, a u ovisnosti o zoni u kojoj su učinili uzurpaciju.

Iznimno od odredbe iz stavka 3. ovog članka, zemljište na kojemu se ne može formirati građevinska parcela, zbog veličine, stupnja izgrađenosti ili drugog razloga, može dodijeliti neposrednom pogodbom, po najnižoj cijeni.

III. RENTA

Članak 4.

Renta je povećana vrijednost zemljišta koja je rezultatom ulaganja društvenih sredstava na određenom području radi korištenja tog zemljišta kao građevinskog, kao i rezultatom položajne i drugih pogodnosti zemljišta.

Renta se koristi isključivo za uređenje zemljišta.

Uređenjem iz st. 2. ovog članka smatra se priprema i opremanje neizgrađenog zemljišta za izgradnju.

Članak 5.

Renta u cijeni (naknadi) zemljišta iznosi za:

1. zemljište koje se, u smislu ove Odluke, smatra atraktivnim 40% cijene
2. zemljište koje se nalazi u I. zoni, prema Odluci o komunalnoj naknadi («Službene novine» Županije primorsko-goranske broj 6/94 i 3/96) — 35% cijene
3. Zemljište koje se nalazi u II. zoni iz Odluke o komunalnoj naknadi — 15% cijene zemljišta

Članak 6.

Udio rente u komunalnoj naknadi iznosi:

- u I. zoni	20%
- u II. zoni	15%

Članak 7.

Udio rente u porezu na promet nekretnina iznosi:

- u katastarskoj općini Kraljevica	50%
- u katastarskoj općini Bakarac	30%
- u katastarskoj općini Šinrika	30%
- u katastarskim općinama Veli Dol i Mali Dol	10%

Članak 8.

Rentu plaćaju vlasnici zemljišta.

Iznimno od odredbe iz stavka 1. ovog članka, renta se ne naplaćuje u slučaju dodjele zemljišta neposrednom pogodbom:

- za izgradnju objekata od javnog interesa (škola, vrtić, tržnica, ambulanta i si.),
- za izgradnju objekata za potrebe upravnih i drugih državnih tijela,
- za izgradnju objekata za potrebe društvenih organizacija i udruga građana koje imaju sjedište u Općini,
- za izgradnju objekata infrastrukture
- za izgradnju objekata koji se, temeljem dokumenata prostornog uređenja, moraju preseliti sa sadašnje lokacije.

IV. ATRAKTIVNA PODRUČJA

Članak 9.

Atraktivnim područjima, u smislu ove Odluke, smatraju se zona zaštitnog obalnog pojasa propisana Odlukom o prostornom planu Općine Rijeka («Službene novine» Županije primorsko-goranske broj 16/95).

Osim područja iz st. 1. ovog članka, atraktivnim područjima u smislu ove Odluke smatraju se i ova područja

— naselja Bakarac (NA 76)

— naselja Kraljevica (NA 78): dio omeđen linijom koja počinje od granice naselja na zapadnom dijelu, te ide južnim rubom Jadranske magistrale do raskrižja s magistralnom cestom za Krk do granice naselja,

— zona turizma i rekreacija Grabrova

— zona športa i rekreacije Oštro

— naselje Šmrika (NA 79): južno od Jadranske magistrale, od Krčkog mosta na zapadu, do Neriza na istoku.

Članak 10.

Općinsko poglavarstvo (u nastavku: Poglavarstvo) može, iz opravdanih razloga, odlučiti da se pojedino područje ili zona ili lokacija iz članka 8. ove Odluke ne smatra atraktivnim u određenom razdoblju.

V. TROŠKOVI PRIPREME I OPREMANJA ZEMLJIŠTA

Troškove pripreme zemljišta za izgradnju čine izdaci za:

— geodetske i geološke poslove,

— izradu dokumenata prostornog uređenja,

— izradu parcelacijskih elaborata,

— izgradnju ili nabavku stanova namijenjenih preseljenju vlasnika iz objekata koji se moraju ukloniti sa zemljišta (zamjenski stanovi),

— rušenje postojećih objekata i uređaja te odvoz materijala,

— prelaganje (premještanje) postojećih nadzemnih i podzemnih instalacija,

— sanacijske radove na zemljištu,

— izradu dokumentacije koja je potrebna za obavljanje radova na spomenicima kulture, kao i mjere zaštite posebno vrijednih i zaštićenih objekata prirode i spomenika kulture koji bi mogli biti ugroženi radovima na pripremi zemljišta,

— naknadu za usjeve i nasade,

— naknadu za izgrađene objekte (stambene, gospodarske i infrastrukturne) i

— imovinsko-pravnu pripremu zemljišta.

Članak 12.

Troškovima opremanja neizgrađenoga građevinskog zemljišta smatraju se izdaci potrebni za izgradnju ili proširenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, i to:

— sabirne prometnice

— raskrižja,

— parkirališta,

— nogostupi,

— toplifikacija,

— vodoopskrba,

— rekonstrukcija ulica,

— javna rasvjeta,

— niskonaponska mreža,

— telekomunikacije,

— odvodnja,

— komunalni inventar i

— priprema i izrada tehničke dokumentacije

Troškovima opremanja zemljišta primarnim i sekundarnim komunalnim objektima smatra se izgradnja ili rekonstrukcija:

— glavnih prometnica

— transformatorskih stanica,

— visokonaponske mreže,

— objekata plinifikacije i

— prateća pripravna i izvedbena dokumentacija.

Članak 13.

Troškovi pripreme iz članka 11. ove Odluke iznose 18 kn/m² (5 DEM) zemljišta.

Članak 14.

Troškovi opremanja iz članka 12. ove Odluke iznose 35 kn/m² (10 DEM) zemljišta.

Članak 15.

Troškove pripreme i troškove opremanja neizgrađenoga zemljišta (članak 13. i 14. ove Odluke) utvrđuje Upravni odjel Općine (u nastavku: Odjel), na temelju zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole.

Članak 16.

Pri utvrđivanju troškova pripreme i opremanja neizgrađenoga zemljišta za izgradnju uzet će se u obračun sredstva što ih je korisnik utrošio za pripremu i/ili opremanje zemljišta, na način da će se dužni iznos (utvrđen primjenom odredbi iz članka 13. i 14. ove Odluke) umanjiti za iznos sredstava koja je utrošio korisnik.

Pravo na umanjenje iz st. 1. ovog članka ostvaruje se podnošenjem zahtjeva kojemu se prilaže dokaz o izvršenim radovima.

Vrijednost izvršenih radova priznat će se u visini u kojoj ti radovi sudjeluju u troškovima pripreme i/ili opremanja neizgrađenoga građevinskog zemljišta za izgradnju, prema odredbama iz članka 13. i 14. ove Odluke.

VI. DODJELA ZEMLJIŠTA

Članak 17.

Općina daje na korištenje zemljište u svrhu njegova privođenja namjeni određenoj dokumentima prostornog uređenja.

Članak 18.

Zemljište se može dati na korištenje putem javnog natječaja ili neposrednom pogodbom.

Putem javnoga natječaja daje se na korištenje zemljište koje se nalazi na atraktivnom području iz članka 8. ove Odluke.

Poglavarstvo može odlučiti da se putem javnoga natječaja daje na korištenje i zemljište koje se ne nalazi na atraktivnom području.

Neposrednom pogodbom zemljište se daje u slučajevima propisanim Zakonom (članak 50.).

VII. NATJEČAJ ZA DODJELU ZEMLJIŠTA

Članak 19.

Natječaj za dodjelu zemljišta raspisuje i objavljuje Poglavarstvo.

Oglas o natječaju sadrži osobito:

- odredbu o tome tko ima pravo sudjelovati u natječajnom postupku (pravne i fizičke osobe),
 - opis građevinske parcele koja je predmetom natječaja (br. k.č., z.k.ul. i k.o., opis te površina),
 - uvjete uređenja prostora iz lokacijske dozvole za objekte koji se na parceli mogu graditi,
 - podatak o opsegu i stanju uređenosti zemljišta,
 - visinu naknade troškova izgradnje zamjenskih stanova, u slučajevima predviđenim Zakonom i ovom Odlukom,
 - početnu visinu rente,
 - visinu i sudjelovanje u troškovima pripreme zemljišta,
 - rokove i način plaćanja naknade za zemljište,
 - rokove početka i završetka izgradnje objekta,
 - rok za zaključivanje ugovora s Općinom o dodjeli,
 - visinu i način polaganja jamčevine za sudjelovanje u natječaju,
 - popis dokumentacije koja se mora priložiti uz ponudu za natječaj,
 - način i rok podnošenja ponuda za natječaj,
 - mjesto i vrijeme održavanja natječaja,
 - podatak o obvezi i visini komunalnog doprinosa,
 - uvjete za ocjenjivanje ponuda i odabir najpovoljnijeg sudionika u natječaju.
- Natječaj se objavljuje na oglasnim pločama u Općini, a može se objaviti i u dnevnom tisku ili »Narodnim novinama«.

Članak 20.

Natječaj provodi Komisija za provođenje natječaja (u nastavku: Komisija) koju imenuje Poglavarstvo.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Poglavarstvo, na temelju obrazloženog prijedloga Komisije.

Članak 21.

Natječaj se provodi na temelju pismenih ponuda, predanih preporučeno putem pošte ili osobno u Odjel, u zapečaćenoj omotnici, s naznakom »ne otvarati - ponuda za natječaj za zemljište«.

Rok za podnošenje pismenih ponuda je 15 dana od dana objave natječaja.

Sjednica Komisije na kojoj će se odlučivati o prijedlogu za izbor najpovoljnijeg ponuđača, ne može se sazvati i održati prije isteka roka od 5 dana po zaključenju natječaja.

Sudionici u ponudi moraju navesti osobne podatke, a ako se za istu parcelu natječu 2 ili više sudionika zajedno, svaki od njih dužan je u ponudi navesti svoje podatke.

Za slučaj da se jedan ponuditelj želi natjecati za više parcela alternativno, dužan je u ponudi navesti listu prioriteta. Takav ponuditelj dužan je uplatiti jamčevinu u vrijednosti od umnoška pojedine jamčevine i broja građevinskih parcela za čiju dodjelu se natječe.

Članak 22.

Jamčevina iznosi 10 % od početne naknade za zemljište (čl. 3. Odluke), a polaže se prilikom podnošenja ponude, o čemu se uz ponudu dostavlja dokaz.

Jamčevinu i izlicitiranu naknadu može za natjecatelja položiti i treća osoba.

Uplaćena jamčevina obračunava se u izlicitiranu naknadu. Ako natjecatelj odustane od natječaja, gubi pravo na povrat jamčevine.

Ponuditelju koji ne uspije na natječaju, kao i ponuditelju koji zakasni s ponudom ili mu je ponuda nepotpuna pa je odbačena, jamčevina će se vratiti, u roku od 8 dana od dana izvrsnosti rješenja o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 23.

Natječaj se provodi na javnoj sjednici Komisije, na mjestu i u vrijeme koji su objavljeni natječajem.

Prije otvaranja ponuda, Komisija utvrđuje:

- je li natječaj pravilno objavljen,
- koliko je ponuda primljeno,
- jesu li ponude pravovremene,
- koji sudionici pribivaju sjednici Komisije, a ako ih zastupaju punomoćnici: imaju li punomoćnici uredne punomoći.

Članak 24.

Kada Komisija utvrdi da je natječaj pravilno objavljen te da su ispunjeni ostali uvjeti za provođenje natječaja, prilazi se otvaranju ponuda, s čijim se sadržajem upoznaju nazočni.

Zakašnjele ponude, ponude iz kojih se ne može razabrati na koju se građevinsku parcelu odnose, tko je sudionik u natječaju ili koje ne sadrže potvrdu o uplati jamčevine, Komisija će odbaciti.

Dostavljene ponude sudionici ne mogu mijenjati ni dopunjavati.

Članak 25.

O radu Komisije vodi se zapisnik kojega potpisuju predsjednik Komisije i zapisničar.

Svaki sudionik natječaja ima pravo zahtijevati da se u zapisnik unese njegove primjedbe na rad Komisije i na tijek natječajnog postupka.

Članak 26.

Na temelju podnesene dokumentacije Komisija predlaže najpovoljnijeg ponuđača.

Po izboru najpovoljnijeg ponuđača Općina zaključuje ugovor s korisnikom kojemu je dodijeljeno zemljište.

Članak 27.

Zemljište se ne može dodijeliti za izgradnju obiteljske kuće ponuđaču kojemu je Općina ili njen pravni prednik već dodijelila na korištenje zemljišta za izgradnju obiteljske stambene zgrade.

Članak 28.

Ako se zemljište izvan atraktivnih područja dodjeljuje temeljem natječaja, zemljište će se dati natjecatelju koji prihvati utvrđenu visinu naknade (čl. 3. Odluke) i ostvari najveći broj bodova prema sljedećim mjerilima:

- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| 1. HVIDRA s više od 50% invaliditeta | 50 bodova |
| 2. HVIDRA s invaliditetom od 10-50% | 40 bodova |
| 3. podstanari | 50 bodova |

4. korisnici nužnog smještaja	40 bodova
5. nosioci Spomenice Domovinskog rata	30 bodova
6. sudionici pomovinskog rata od prije lipnja 1992. g.	20 bodova
7. trajno nesposobni invalidi rada	25 bodova
8. osobe čija su primanja manja od 500,00 kn/mj, po članu domaćinstva <	20 bodova
9. za započetu godinu radnog staža	1 bod

Članak 29.

Ako se na natječaju za zemljište koje se nalazi izvan atraktivnih područja natječu dva ili više natjecatelja koji su prihvatili utvrđenu naknadu, a postigli su jednak broj bodova iz članka 28. ove Odluke, prednost ima natjecatelj koji ostvari veći broj bodova po redosljedu kojim su navedena mjerila u članku 28.

Ako se natječu ponuđači koji su ponudili veću naknadu od utvrđene, prednost će se dati natjecatelju koji stekne veći broj bodova po formuli: broj bodova + ponuđena cijena naknade izražena bodovima $10 \text{ DEM} = 1 \text{ bod}$.

Ako na natječaju sudjeluju natjecatelji koji ponude jednaku veću naknadu i ostvare isti broj bodova, prednost će se dati natjecatelju koji ostvari veći broj bodova po redosljedu mjerila iz članka 27. ove Odluke.

Članak 30.

Sudionici svih natječaja, uz ponudu moraju priložiti dokaze o tvrdnjama mjerodavnim za izbor ponuditelja.

VIII. ZAKUP I USTANOVU A VANJE SLUŽNOSTI NA ZEMLJIŠTU

Članak 31.

Neizgrađeno zemljište može se dati u zakup pravnim i fizičkim osobama, u svrhu privremenog korištenja, do privođenja zemljišta namjeni utvrđenoj dokumentima prostornog uređenja ili lokacijskom dozvolom.

U zakup se može dati zemljište za koje Programom mjerila za unapređenje stanja u prostoru nije predviđeno uređenje.

Članak 32.

Zemljište se daje u zakup, u pravilu putem natječaja.

Na raspisivanje i provođenje natječaja, odgovarajuće se primjenjuju odredbe iz glave VI. ove Odluke.

Članak 33.

Trajanje zakupa uređuje se ugovorom što ga, u ime Općine, zaključuje Općinski načelnik.

Ugovorom iz st. 1. ovog članka predvidjet će se raskid ugovora, za slučaj da se zemljište koje je predmetom zakupa, treba privesti namjeni prije isteka roka iz ugovora, uz obvezu zakupoprimalca na uklanjanje objekata i uređaja što ih je postavio na zemljištu te uz obvezu predaje zemljišta Općini u stanju u kakvom je dano u zakup, bez prava na naknadu ikakvih troškova ili naknade za uložena sredstva zakupoprimalca.

Članak 34.

Visinu zakupnine po četvornom metru utvrđuje Poglavarstvo.

Pri utvrđivanju visine zakupnine za zemljište, Poglavarstvo će se rukovoditi kriterijima za utvrđivanje početne visine naknade za zemljište (članak 3. ove Odluke).

Sredstva naplaćena s osnove zakupnine imaju se upotrijebiti za uređenje zemljišta.

Članak 35.

Na postavu naprava, kioska i drugih montažnih objekata na javne površine, u vlasništvu Općine, primjenjuju se odredbe Odluke o zakupu zemljišta za postavu naprava, kioska i drugih montažnih objekata (»Službene novine« Županije primorsko-goranske broj 6/94, 7/95 i 6/96).

Članak 36.

Na građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine mogu se osnivati, ukidati i prelagati stvarne služnosti, radi postavljanja i održavanja vodovoda i kanalizacijske mreže, uređaja za prijenos i razvod električne mreže, telefonsko-telegrafске mreže i drugih objekata komunalne infrastrukture.

Služnost iz st. 1. ovog članka se ustanovljuje na temelju lokacijske dozvole.

Članak 37.

Visinu naknade za ustanovljenu služnost, po četvornom metru zauzete površine zemljišta, utvrđuje Poglavarstvo na način iz članka 35. ove Odluke.

Radi reguliranja odnosa pri ustanovljavanju i korištenju služnosti, korisnik služnosti (trgovačko društvo) i Općina zaključuju ugovor. Ugovor u ime Općine zaključuje Općinski načelnik.

Ako je korisnik služnosti javno komunalno trgovačko društvo, čijim je suvlasnikom Općina, naknada za ustanovljenu služnost se ne plaća.

IX. OSTALE ODREDBE

Članak 38.

Osoba kojoj je građevinsko zemljište dano na korištenje i osoba koja ostvari prvenstveno pravo korištenja na građevinskoj parceli mogu prenijeti na drugu osobu i nedovršeni objekt, na čijoj su izgradnji izvršeni znatniji radovi, u ovim slučajevima:

- teška bolest korisnika,
- izbjivanje korisnika po službenom poslu iz mjesta njegova prebivališta, u trajanju od najmanje 3 mjeseca godišnje,
- teške financijske prilike korisnika (manji prihod po članu domaćinstva od 500,00 kn mjesečno),
- smrt korisnika ili
- razvod braka zajedničkih korisnika.

Članak 39.

U slučaju iz članka 54. st. 2. Zakona, Općina će poslovni objekt dati u zakup građaninu koji u tom objektu obavlja dopuštenu djelatnost, a objekt je izgrađen u skladu s dokumentima prostornog uređenja.

U slučajevima iz st. 1. ovog članka, zakupnina se utvrđuje u trostrukom iznosu početne zakupnine na temelju Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora.

Članak 40.

Stručno-administrativne poslove u provedbi ove Od-

luke i odredaba Zakona, iz nadležnosti Općine, obavljat će Odjel putem imovinsko-pravne referade.

luka o građevinskom zemljištu (Službene novine« broj 19/83, 25/88 i 39/88).

X. ZAVRŠNE ODREDBE

Klasa: 011-02/96-01/61

Ur. br.: 2170-08-01-96-01

Kraljevica, 30. listopada 1996.

Članak 41.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana po objavi u »Službenim novinama« Županije primorsko-goranske, a objavit će se i na oglasnim pločama u Općini.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje vrijediti Od-

OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednica

Mira Sokolić, prof. v.r.