|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | |  |  |
| REPUBLIKA HRVATSKA  KARLOVAČKA ŽUPANIJA | |  |
|  | GRAD KARLOVAC |  |

GRADSKO VIJEĆE

KLASA:

URBROJ:

Karlovac, \_\_\_\_\_\_\_ 2024. godine

PRIJEDLOG

Na temelju čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 94/17. - službeni pročišćeni tekst, 152/14., 81/15. - službeni pročišćeni tekst) u vezi s odredbama čl. 6., čl. 7. i čl. 17. st. 4. – 5. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji ("Narodne novine" br. 109/01., 82/04., 76/07., 38/09., 86/12., 7/13., 26/15., 57/18., 66/19., 58/21.) kao i odredbama čl. 35. st 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) te čl. 34. i 97. Statuta Grada Karlovca („Glasnik Grada Karlovca“ br. 9/21 – potpuni tekst, 10/22) Gradsko vijeće Grada Karlovca na \_\_\_\_\_ sjednici održanoj dana \_\_\_\_ 2024. godine, donijelo je

**O D L U K U**

**o realizaciji Programa društveno poticane stanogradnje na području Grada Karlovca**

I

U cilju izgradnje građevine prema Programu društveno poticane stanogradnje za izgradnju višestambene građevine POS-a, koja će se graditi na novoformiranoj k.č.br. 1616/3 k.o. Karlovac II, Grad Karlovac se:

* obvezuje Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama iz Zagreba, Savska cesta 41/VI, OIB: 69331375926 (u daljnjem tekstu: APN), prenijeti u vlasništvo bez naknade nekretninu označenu kao novoformiranu kčbr. 1616/3, k.o. Karlovac  II, površine  5.478,00 m2
* odriče potraživanja za komunalni doprinos u iznosu od 127.374,15 EUR,
* obvezuje podmiriti troškove koji se odnose na uređenje komunalne infrastrukture i priključke na infrastrukturu.

II

Grad Karlovac zaključit će potrebne ugovore kao i anekse ugovora kojima se regulira prijenos prava vlasništva kao i međusobna prava i obaveze u pogledu izgradnje stanova iz programa POS u skladu s utvrđenjima iz točke I ove Odluke te sukladno odredbama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji.

III

U skladu s utvrđenjima iz točke I i II ove odluke ovlašćuje se gradonačelnik Grada Karlovca za sklapanje potrebnih ugovora i aneksa ugovora.

IV

Ovom odlukom stavlja se van snage Odluka o prijenosu prava vlasništva u korist Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama za potrebe realizacije Programa društveno poticane stanogradnje na području Grada Karlovca bez naknade, KLASA: 024-03/23-02/09, URBROJ: 2133-1-01/01-23-6 od dana 6. srpnja 2023. godine.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Glasniku Grada Karlovca“.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA

GRADA KARLOVCA

Marin Svetić, dipl. ing. šumarstva

Dostaviti:

1. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Ulica Republike Austrije 14, 10 000 Zagreb
2. Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, Savska cesta 41/VI, 10 000 Zagreb
3. Ured Gradonačelnika, ovdje
4. Upravni odjel za proračun i financije, ovdje
5. Upravni odjel za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom, ovdje
6. Upravni odjel za komunalno gospodarstvo, promet i mjesnu samoupravu, ovdje
7. Upravni odjel za gradnju i zaštitu okoliša, ovdje
8. Upravni odjel za prostorno planiranje i poslove provedbe dokumenata prostornog uređenja, ovdje
9. Upravni odjel za gospodarstvo, razvoj grada i fondove EU, ovdje
10. Predsjednik Gradskog vijeća, ovdje
11. Dokumentacija
12. Glasnik Grada Karlovca
13. Zapisnik
14. Pismohrana

**Obrazloženje**

Gradsko vijeće Grada Karlovca je na sjednici održanoj dana 19. srpnja 2022. godine donijelo Odluku o uključenju Grada Karlovca u Program društveno poticane stanogradnje (u daljnjem tekstu: POS), koji je reguliran Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine” br. 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 7/13, 26/15, 57/18, 66/19 i 58/21) – u daljnjem tekstu: Zakon. Zajednički interes i spremnost pristupanju izgradnje stambenih jedinica na području Grada Karlovca regulirani su Predugovorom o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje građevine, koji je potpisan 14. lipnja 2023. godine.

Nadalje, Gradsko Vijeće Grada Karlovac je na sjednici održanoj dana 06. srpnja 2023. godine donijelo Odluku o prijenosu prava vlasništva zemljišta u korist APN-a bez naknade i to: nekretnine ranije označene kao k.č.br. 1604/2 upisana u zk.ul. broj 3289, k.č.br. 1616/3 upisana u zk.ul. broj 3296 i k.č.br. 1648/13 upisana u zk.ul. broj 3281, sve k.o. Karlovac II, a sada sve nekretnine označene kao k.č.b.r. 1616/3 upisana u zk.ul. broj 3296 k.o. Karlovac II, a koja nekretnina se nalazi na Dubovcu i pristupa joj se iz ulice Herte Turze. Slijedom potonje Odluke sklopljen je Ugovor o prijenosu prava vlasništva dana 17. srpnja 2023, a kojim se APN obvezao da će po formiranju građevinskih čestica potrebnih za izgradnju stanova po Programu POS-a vratiti Gradu Karlovcu dio nekretnine koja neće činiti građevinsku česticu namijenjenu za izgradnju građevine. Građevinskom dozvolom KLASA: UP/I-361-03/24-01/000119, URBROJ: 2133-1-05/04-24-0025 se dozvoljava investitoru APN-u građenje zgrade stambene namjene, 2. b skupine, višestambena visoka stambena zgrada, u skladu s glavnim projektom, zajedničke oznake 058/23 – 3NS za koji je glavni projektant Ante Grubišić, mag. ing. aedif.. Nadalje, od studenoga 2024. godine su pokrenute te su u prosincu izdane Izmjene i dopune građevinske dozvole KLASA: UP/I-361-03/24-01/000193, URBROJ: 2133-01-05/04-24-005 u svrhu realizacije projekta Programa društveno poticane stanogradnje na području Grada Karlovca – za izgradnju visoke stambene zgrade u skladu s izmjenom i dopunom glavnog projekta oznake: 056/24-Mapa  1, glavni projektant Ante Grubišić, mag. ing. aedif.. U tome smislu novoformirana k.č.br 1616/3 k.o. Karlovac II, na kojoj će se izvesti visoka zgrada, iznosit će površine 5.478,00 m2 i biti će u vlasništvu APN-a, a preostali dio čestice koji će nakon parcelacije dobiti oznaku k.č. 1616/21 k.o. Karlovac II i ostat će u vlasništvu Grada Karlovca biti će površine 2.418,00 m2.

Za novoformiranu k.č.br. 1616/3 k.o. Karlovac II, površine 5.478,00 m2, tržišna vrijednost utvrđena je Procjembenim elaboratom br. GK 01/12/24 stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Borisa Naglića, dipl.ing.građ. te iznosi 909.000,00 EUR.

Sukladno Podatku o etalonskoj cijeni građenja („Narodne novine“ br. 99/2024) i čl. 5., čl. 7. i čl. 19. st. 2. Zakona cijena stana po kojoj građani kupuju stanove ne može iznositi više od 1.762,50 € s PDV/m2 NKP stana, a sačinjavaju je cijena građenja (u visini do etalonske cijene građenja 1.195,00 €/m2 NKP stana), cijena projektno-tehničke dokumentacije (ne više od 10% etalonske cijene građenja) i cijena zemljišta, uređenja komunalne infrastrukture i priključke građevina na infrastrukturu (ne više od 50% etalonske cijene građenja).

Sukladno čl. 6. st. 1. Zakona u cilju provođenja mjera za zadovoljavanje stambenih potreba građana i poboljšanja kvalitete stanovanja, jedinica lokalne samouprave u skladu s tim potrebama i svojim mogućnostima osigurava sredstva namijenjena za poticanje stanogradnje prema ovome Zakonu. Stavkom 2. propisano je da jedinica lokalne samouprave za izgradnju stanova osigurava odgovarajuće građevinsko zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke na infrastrukturu, odnosno podmiruje troškove koji se odnose na infrastrukturu i priključke, dok je stavkom 5. propisano da jedinica lokalne samouprave može osigurati i financijska sredstva za pokriće dijela troškova građenja, posebice kada su ti troškovi povećani zbog posebnih uvjeta gradnje na određenoj lokaciji u kojem slučaju ta sredstva mogu biti i bespovratna.

Člankom 7. stavkom 2. propisano je da se pod uređenjem komunalne infrastrukture podrazumijeva uređenje pristupne ceste, javnih površina i javne rasvjete, potrebne za korištenje građevine izgrađene na određenom zemljištu.

Člankom 7. stavkom 3. propisano je da se priključcima na infrastrukturu podrazumijeva izvedba priključaka građevine na infrastrukturu za opskrbu pitkom vodom, odvodnju otpadnih i oborinskih voda, opskrbu plinom, toplinskom energijom ili drugim energetskim medijem ovisno o lokalnim prilikama, te priključenje građevine na električnu energiju i distributivnu telekomunikacijsku mrežu.

Vrijednost komunalnog doprinosa za predmetni objekt izračunata je u iznosu od 127.374,15 EUR te je ista sukladno čl. 7. st. 4. sadržana u cijeni građenja.

Člankom 17. stavkom 4. i 5. propisano je da se prava i obveze u pogledu osiguranja građevinskog zemljišta, uređenja komunalne infrastrukture i priključaka na infrastrukturu, vezano za izgradnju i prodaju stanova, uređuju pisanim ugovorom sklopljenim između APN-a, odnosno javne ustanove i jedinice lokalne samouprave ili druge osobe koja osigurava ta sredstva. Taj ugovor sadrži posebice i obvezu prijenosa vlasništva građevinskog zemljišta, odnosno ustupanja investitorskih poslova u vezi s izgradnjom i prodajom stanova na APN, odnosno javnu ustanovu.

Jednako tako, člankom 1. Zakona kojim je pojašnjena smisao, svrha zakona se izričito propisuje kako: „Ovim se Zakonom uređuje sustavno organizirana stanogradnja poticana javnim sredstvima (u daljnjem tekstu: društveno poticana stanogradnja) radi zadovoljavanja stambenih potreba i poboljšanja kvalitete stanovanja što šireg kruga građana, kao i unaprijeđenja graditeljstva.“

Slijedom prethodno navedenog, predlaže se Gradskom vijeću Grada Karlovca donošenje Odluke kako je navedeno u izreci iste.

PRIPREMIO

Upravni odjel za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom

Pročelnica Marina Pavić Črne, mag.iur.