



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD TROGIR
GRADONAČELNIK

PREDMET:

**PRIJEDLOG Odluke o realizaciji Programa društveno
poticajne stanogradnje na području Grada Trogira**

PREDLAGATELJ:

GRADONAČELNIK

**NADLEŽNO TIJELO
ZA DONOŠENJE:**

**GRADSKO VIJEĆE
GRADA TROGIRA**

IZVJESTITELJ:

**Pročelnik Upravnog odjela za lokalnu samoupravu i
imovinu grada**

Trogir, ožujak 2025.



**REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD TROGIR
GRADONAČELNIK**

KLASA: 940-01/24-01/20
URBROJ: 2181-13-50/01-25-11
Trogir, 4. ožujka 2025. godine

Na temelju članka 40. Statuta Grada Trogira („Službeni glasnik Grada Trogira," broj 4/13., 9/13., 6/14., 1/18., 3/19., 5/20., 9/21. i 11/23.), gradonačelnik Grada Trogira, godine donio je sljedeći:

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o realizaciji Programa društveno poticajne stanogradnje na području Grada Trogira, sukladno nacrtu koji se prilaže ovom Zaključku i čini njegov sastavni dio.
2. Prijedlog Odluke iz točke 1. ovog Zaključka, upućuje se Gradskom vijeću Grada Trogira na raspravu i odlučivanje.

Gradonačelnik:
Ante Bilić, dipl. inž.građ.

DOSTAVITI:

1. Gradsko vijeće
2. U spis



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD TROGIR
GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 940-01/24-01/20
URBROJ: 2181-13-51/01-25-
Trogir, _____ 2025. godine

Na temelju članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 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 i 81/15 - službeni pročišćeni tekst)), članka 48. stavka 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 19/13 - službeni pročišćeni tekst, 144/12, 137/15 - službeni pročišćeni tekst, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka Statuta Grada Trogira („Službeni glasnik Grada Trogira,” broj 4/13., 9/13., 6/14., 1/18., 3/19., 5/20., 9/21. i 11/23.), na _____ sjednici održanoj _____ 2025. godine, donijelo je

ODLUKU
o realizaciji Programa društveno poticajne stanogradnje na području
Grada Trogira

Članak 1.

U cilju izgradnje građevine prema Programu društveno poticajne stanogradnje za izgradnju višestambene građevine POS-a, koja će se graditi na k.č.br. 182/1 (zk.č.br. 3243/1), k.o. Trogir, Grad Trogir obvezuje se:

- Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama iz Zagreba, Savska cesta 41/VI, OIB: 69331375926, prenijeti u vlasništvo bez naknade nekretninu označenu kao na k.č.br. 182/1 (zk.č.br. 3243/1), k.o. Trogir, površine 4.868 m²,
- podmiriti troškove koji se odnose na uređenje komunalne infrastrukture i priključke na infrastrukturu bez naknade.

Članak 2.

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama oslobođena je plaćanja komunalnog doprinosa temeljem članka 20. Odluke o komunalnom doprinosu („Službeni glasnik,” broj 39/23.).

Članak 3.

U skladu s odredbama članka 1. i 2. ove Odluke ovlašćuje se gradonačelnik Grada Trogira na sklapanje potrebnih ugovora i aneksa ugovora kojima se regulira prijenos prava vlasništva te međusobna prava i obveze u pogledu izgradnje stanova iz programa POS-a.

Članak 4.

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

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA
Toni Zulim

OBRAZLOŽENJE

I. PRAVNI TEMELJ

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 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 i 81/15 - službeni pročišćeni tekst)

Raspologanje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave

Članak 391. stavak 1. i 2.

(1) *Nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno.*

(2) **Odredbe stavka 1. ovoga članka ne odnose se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.**

....

Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20)

Članak 48.

(1.) *Općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan:*

...

5. *odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave i drugom raspolaganju imovinom u skladu s ovim Zakonom, statutom jedinice i posebnim propisima,*

....

(2.) *U slučaju iz stavka 1. točke 5. ovoga članka općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan može odlučivati o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno drugom raspolaganju imovinom. Ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kuna, općinski načelnik, gradonačelnik odnosno župan može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kuna, a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kuna, tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kuna. Stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugo raspolaganje imovinom mora biti planirano u proračunu jedinice i provedeno u skladu sa zakonom.*

(3.) **O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom većom od vrijednosti utvrđenih stavkom 2. ovoga članka odlučuje predstavničko tijelo jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave.**

II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ODLUKOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ODLUKE PROISTEĆI

AGENCIJA ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA (dalje u tekstu: **APN**) je radi realizacije programa društveno poticajne stanogradnje provela postupak nabave radova na izgradnji građevine stambeno poslovne namjene u Gradu Trogiru, procijenjene vrijednosti nabave 2.434.654,00 € (bez PDV-a), te su zaprimljene 3 (tri) ponude koje su prešle planiranu vrijednost nabave.

Cijena po kojoj građani kupuju stanove iz Programa POS-a iznosi **1.792,50 €/m² NKP stana**, te je ista određena Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21) i Podatku o etalonskoj cijeni građenja („Narodne novine“ broj: 99/24), tako da istu sačinjavaju:

- Cijena građenja u visini etalonske cijene koja iznosi do 1.195 €/m² NKP stana te podrazumijeva sve troškove izvedbe građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstrukcijski, instalaterski, završni te ugradnja građevinskih proizvoda, opreme ili postrojenja) u vez s građenjem stanova, odnosno stambenih zgrada, uključujući i porez na dodanu vrijednost, osim troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevina na infrastrukturu
- Cijena izrade projektno-tehničke dokumentacije, stručni nadzor nad građenjem te vodni doprinos ostali su troškovi koji ne mogu biti viši od 10% etalonske cijene građenja (ostali troškovi);
- Cijena građevinskog zemljišta, uređenja komunalne infrastrukture i ostalih troškova i priključaka na infrastrukturu sadržana u prodajnoj cijeni m² stana ne može biti viša od 50% etalonske cijene građenja.

U cijenu opremanja komunalnom i drugom infrastrukturom uključeni su troškovi: komunalnog doprinosa, građenja infrastrukture za opskrbu pitkom vodom, odvodnju otpadnih voda, naknade za priključke i troškove priključenja na vodovod i kanalizaciju, priključka građevine na distribucijsku mrežu HEP-a, distributivnu telekomunikacijsku mrežu, projektne dokumentacije i ishođenje dozvole za prometnicu, javnu rasvjetu i pripadnu javnu površinu uz građevinu te možebitni priključak građevine na infrastrukturu za opskrbu plinom ili drugom toplinskom energijom.

APN je prilikom određivanja planirane vrijednosti nabave uzao u obzir etalonsku cijenu građenja koja iznosi 1.195 €/m² (s PDV-om) odnosno s 956 €/m² NKP-a (bez PDV-a). To je maksimalna cijena za procjenu vrijednosti građenja ukoliko jedinica lokalne samouprave nije donijela konačnu Odluku o visini naknade za prijenos prava vlasništva zemljišta i njegovog opremanja komunalnom infrastrukturom i priključcima, što je slučaj s Gradom Trogir.

Obzirom na rezultate provedenog javnog nadmetanja kao i stanje na tržištu građevinskih radova, evidentno je potrebno sudjelovanje Grada, radi ugovaranja izgradnje sukladno navedenim vrijednostima. Nakon sagledavanja svih okolnosti vezanih uz realizaciju Programa POS-a, Grad je iskazao interes i namjeru donošenja Odluke Gradskog vijeća o prijenosu prava vlasništva zemljišta i njegovog opremanju komunalnom infrastrukturom i priključcima na istu, uključivo komunalni doprinos, bez naknade. Temeljem navedene Odluke, a sukladno članku 5. Zakona, APN ima mogućnost povećati planiranu vrijednost nabave, i preko etalonske cijene, ali vodeći računa o maksimalnoj prodajnoj cijeni stana.

Po donošenju navedene Odluke, APN će u suradnji s Gradom objaviti ponovljeni otvoreni postupak nabave radova na izgradnji, uvažavajući Odluku Grada te maksimalnu prodajnu cijenu stana iz Programa POS-a.

PROČELNIK
Dujo Odžak