



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



GRAD VARAŽDIN
www.varazdin.hr · e-mail: varazdin@varazdin.hr

Gradonačelnik

KLASA: 370-01/24-01/11

URBROJ: 2186-1-04/1-24-2

Varaždin, 28. kolovoza 2024. godine

2186-1 - GRAD VARAŽDIN

Primljeno:	28-08-2024	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
Urudžbeni broj	Pril.	Vrij.

**GRADSKO VIJEĆE
GRADA VARAŽDINA**

PREDMET: PRIJEDLOG ODLUKE O DAVANJU SUGLASNOSTI JAVNOJ USTANOVI GRADSKI STANOVI NA KORIŠTENJE SREDSTAVA OSTVARENIH PRODAJOM STANOVA IZGRAĐENIH PO PROGRAMU DRUŠTVENO POTICANE STANOGRADNJE NA LOKACIJI U HRAŠĆICI I ULICI GRADA KOBLENZA (RANIJE: ULICI VILKA NOVAKA) ZA POTREBE PLAĆANJA TROŠKOVA POS IZGRADNJE NA LOKACIJI U ULICI IVANA NEPOMUKA PETROVIĆA

Sukladno članku 69. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 3/18, 2/20, 2/21 i 4/21 – pročišćeni tekst, 13/22 i 10/23), Gradskom vijeću Grada Varaždina dostavlja se **Prijedlog odluke o davanju suglasnosti javnoj ustanovi Gradski stanovi na korištenje sredstava ostvarenih prodajom stanova izgrađenih po Programu društveno poticane stanogradnje na lokaciji u Hrašćici i Ulici grada Koblenza (ranije: Ulici Vilka Novaka) za potrebe plaćanja troškova POS izgradnje na lokaciji u Ulici Ivana Nepomuka Petrovića.**

Predlaže se Gradskom vijeću Grada Varaždina da navedeni Prijedlog odluke razmotri i prihvati u predloženom tekstu.

Obrazloženja će prema potrebi davati: dr.sc. NEVEN BOSILJ, gradonačelnik Grada Varaždina, MIROSLAV MARKOVIĆ, mag.inf., zamjenik gradonačelnika Grada Varaždina i VLADO PODBREŽNIČKI, pročelnik Upravnog odjela za gradnju i komunalno gospodarstvo Grada Varaždina.

Prilog: Prijedlog odluke.





REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



GRAD VARAŽDIN
www.varazdin.hr · e-mail: varazdin@varazdin.hr

GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 370-01/24-01/11

URBROJ: 2186-1-05-05/1-24-1

Varaždin, 28. kolovoza 2024. godine

PRIJEDLOG

Na temelju članka 6. stavka 5. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21), članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), članka 48. stavka 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 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) i članka 45. stavka 1. točke 16. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 3/18, 2/20, 2/21, 4/21 - pročišćeni tekst, 13/22 i 10/23), Gradsko vijeće Grada Varaždina, na 10. sjednici održanoj dana 2024. godine, donosi

ODLUKU

o davanju suglasnosti Javnoj ustanovi GRADSKI STANOVI na korištenje sredstava ostvarenih prodajom stanova izgrađenih po Programu društveno poticane stanogradnje na lokaciji u Hrašćici i Ulici grada Koblenza (ranije: Ulici Vilka Novaka) za potrebe plaćanja troškova POS izgradnje na lokaciji u Ulici Ivana Nepomuka Petrovića

Članak 1.

Daje se suglasnost javnoj ustanovi GRADSKI STANOVI, Varaždin, Pavlinska ulica 6, OIB: 73172441120 (dalje u tekstu: „GRADSKI STANOVI“) da prihode ostvarene od prodaje stanova izgrađenih po Programu društveno poticane stanogradnje na lokacijama u Hrašćici i Ulici grada Koblenza (ranije: Ulici Vilka Novaka), i to od dijela cijene koji se odnosi na cijenu građevinskog zemljišta te troškove izgradnje i opremanja građevina na tim lokacijama komunalnom infrastrukturom i priključaka na istu, a koji je dio sadržan u 3. (trećem) obroku kupoprodajne cijene te bi, sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, trebao biti isplaćen GRADU VARAŽDINU, koristi za pokriće dijela troškova građenja stanova po Programu društveno poticane stanogradnje na lokaciji u Ulici Ivana Nepomuka Petrovića, kao i podmirenja troškova izgradnje i opremanja građevina na toj lokaciji komunalnom infrastrukturom i priključcima na tu infrastrukturu.

Članak 2.

GRADSKI STANOVI, kao investitor gradnje, dužni su voditi posebnu evidenciju prihoda ostvarenih sukladno članku 1. ove Odluke i troškova građenja novih stanova po Programu društveno poticane stanogradnje na lokaciji u Ulici Ivana Nepomuka Petrovića te najmanje jednom godišnje, a u svakom slučaju po završetku gradnje svake pojedine građevine, o utrošku navedenih sredstava obavijestiti GRAD VARAŽDIN.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu prvog dana od dana njezine objave u „Službenom vjesniku Grada Varaždina“.

**PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA**

Lovro Lukavečki, mag. pol.

DOSTAVITI:

1. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Ulica Republike Austrije 14 10000, Zagreb,
2. Gradonačelnik Grada Varaždina, dr.sc. Neven Bosilj,
3. Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo Grada Varaždina,
4. Upravni odjel za financije, proračun i javnu nabavu Grada Varaždina,
5. “Službeni vjesnik Grada Varaždina“,
6. Pismohrana.

O b r a z l o ž e n j e

uz Prijedlog odluke o davanju suglasnosti Javnoj ustanovi GRADSKI STANOVI na korištenje sredstava ostvarenih prodajom stanova izgrađenih po Programu društveno poticane stanogradnje na lokaciji u Hrašćici i Ulici grada Koblenza (ranije: Ulici Vilka Novaka) za potrebe plaćanja troškova POS izgradnje na lokaciji u Ulici Ivana Nepomuka Petrovića

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravni temelj za donošenje ove Odluke sadržan je u članku 6. stavku 5. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ br. 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19, 58/21) koji propisuje da jedinica lokalne samouprave, osim građevinskog zemljišta na kojem se ima realizirati izgradnja stanova po Programu društveno poticane stanogradnje i komunalne infrastrukture, odnosno priključaka građevine na istu, može osigurati i (dodatna) financijska sredstva za pokriće dijela troškova građenja, posebice kada su ti troškovi povećani zbog posebnih uvjeta gradnje na određenoj lokaciji (i/ili drugih razloga). Člankom 35. stavkom 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) propisano je da ovlast za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima (u ovom slučaju sredstvima) u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju tijela tih jedinica određena propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, dok Zakon 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, 144/20), na koji se propis referira prethodno citirana odredba Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, u članku 48. stavku 3. propisuje da o raspolaganju imovinom vrijednosti veće od 132.722,81 EUR odlučuje predstavničko tijelo jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave. Identičnu odredbu sadrži i članak 45. stavak 1. točka 16. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 3/18, 2/20, 2/21, 4/21 - pročišćeni tekst, 13/22 i 10/23). Ističe se kako je pravni temelj za donošenje ove Odluke sadržan i u *Ugovorima o prijenosu vlasništva, međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje višestambenih i stambeno-poslovnih građevina po Programu društveno poticane stanogradnje* sklopljenima već ranije između GRADA VARAŽDINA i GRADSKIH STANOVA u pogledu izgradnje na lokacijama u Hrašćici, odnosno Ulici grada Koblenza (ranije: Ulici Vilka Novaka), a koji ugovori sadrže izričitu odredbu da će prihode od prodaje stanova izgrađenih po Programu društveno poticane stanogradnje na tim lokacijama, a koji prihodi bi sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, imali pripasti GRADU VARAŽDINU, GRADSKI STANOVI koristiti za troškove izgradnje po POS programu na drugim lokacijama.

II. OCJENA STANJA, OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI I SVRHA KOJA SE ŽELI POSTIĆI DONOŠENJEM OVE ODLUKE

S obzirom na to da GRAD VARAŽDIN zajedno s GRADSKIM STANOVIMA, kao investitorom gradnje, kreće u novu fazu izgradnje stanova po Programu društveno poticane stanogradnje, i to na lokaciji u Ulici Ivana Nepomuka Petrovića, a da su u međuvremenu zbog utjecaja pandemije COVID, rata u Ukrajini i Palestini, inflacije te drugih mikro i

makroekonomskih kretanja troškovi građenja znatno porasli te da su isti u nesrazmjeru s etalonskom cijenom građenja mjerodavnom za izgradnju po Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, ispostavilo se kako se predmetna izgradnja ne može realizirati bez dodatnog (financijskog) angažmana GRADA VARAŽDINA.

Temelj za takav angažman GRADA VARAŽDINA i osiguranje (uz građevinsko zemljište i opremanje istog komunalnom infrastrukturom) dodatnih financijskih sredstava za pokriće dijela troškova građenja stanova po POS programu na lokaciji u Ulici Ivana Nepomuka Petrovića, proizlazi ne samo iz Zakona o društveno poticanoj stanogradnji, već je sadržan i u *Ugovorima o prijenosu vlasništva, međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje višestambenih i stambeno-poslovnih građevina po Programu društveno poticane stanogradnje* sklopljenima prije više od deset godina između GRADA VARAŽDINA i GRADSKIH STANOVA u pogledu POS izgradnje na lokacijama u Hrašćici, odnosno Ulici grada Koblenza (ranije: Ulici Vilka Novaka). Tako je već tim ugovorima predviđeno da će prihode ostvarene od prodaje stanova izgrađenih po Programu društveno poticane stanogradnje na lokacijama u Hrašćici i Ulici grada Koblenza (ranije: Ulici Vilka Novaka), i to od dijela cijene koji se odnosi na cijenu građevinskog zemljišta te troškove izgradnje i opremanja građevina na tim lokacijama komunalnom infrastrukturom i priključaka na istu, a koji je dio sadržan u 3. (trećem) obroku kupoprodajne cijene te bi, sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, trebao biti isplaćen Gradu Varaždinu, GRADSKI STANOVI koristiti za pokriće dijela troškova građenja stanova po Programu društveno poticane stanogradnje na budućim lokacijama, u ovom slučaju u Ulici Ivana Nepomuka Petrovića.

Ovom se Odlukom, dakle, samo faktično potvrđuje i daje GRADSKIM STANOVIMA suglasnost na ono što je GRAD VARAŽDIN s istima već ranije ugovorio.

Financijska sredstva koja bi, sukladno ovoj Odluci, imala koristiti za pokriće dijela troškova građenja na lokaciji u Ulici Ivana Nepomuka Petrovića zadržana su i nalaze se na računu GRADSKIH STANOVA, tako da se ovom Odlukom istima samo daje suglasnost da sredstva (koja se već nalaze na njihovu računu) umjesto da ih vrate GRADU VARAŽDINU, koriste u naprijed određene svrhe. Kakav će biti konačan utrošak tih sredstava, tj. koliko će GRAD VARAŽDIN na ovaj način dodatno participirati u troškovima POS izgradnje na lokaciji u Ulici Ivana Nepomuka Petrovića, u trenutku donošenja ove Odluke nije moguće točno precizirati te će ovisiti o daljnjim kretanjima na građevinskom tržištu, eventualnom povećanju etalonske cijene građenja, i dr. U svakom slučaju, GRADSKI STANOVI su dužni voditi posebnu evidenciju o prihodima ostvarenima prodajom POS stanova na ranijim lokacijama, s jedne strane i troškovima građenja novih POS stanova na lokaciji u Ulici Ivana Nepomuka Petrovića, a za podmirenje kojih su iskorištena prethodno spomenuta sredstva / prihodi te najmanje jednom godišnje, a u svakom slučaju po završetku gradnje svake pojedine građevine, o utrošku navedenih sredstava obavijestiti GRAD VARAŽDIN.

III. OCJENA SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE OVE ODLUKE

Za provođenje ove Odluke nije potrebno osigurati sredstva u Proračunu Grada Varaždina.

IV. OBRAZLOŽENJE ODREDBI PRIJEDLOGA ODLUKE

Članak 1.

Ovim člankom se daje suglasnost javnoj ustanovi GRADSKI STANOVI da prihode ostvarene od prodaje stanova izgrađenih po Programu društveno poticane stanogradnje na lokacijama u Hrašćici i Ulici grada Koblenza (ranije: Ulici Vilka Novaka), a koji bi, sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, trebali pripasti GRADU VARAŽDINU, koristi za pokriće dijela troškova izgradnje novih POS stanova na lokaciji u Ulici Ivana Nepomuka Petrovića.

Članak 2.

Ovim člankom se propisuje obveza GRADSKIH STANOVA da vode posebnu evidenciju prihoda ostvarenih prodajom POS stanova na ranijim lokacijama i troškova građenja novih POS stanova na lokaciji u Ulici Ivana Nepomuka Petrovića te najmanje jednom godišnje, a u svakom slučaju po završetku gradnje svake pojedine građevine, o utrošku navedenih sredstava obavijeste GRAD VARAŽDIN.

Članak 3.

Ovim člankom se utvrđuje stupanje na snagu i objava Odluke.

GRADONAČELNIK
dr.sc. Neven Bosilj