



SLUŽBENE NOVINE
GRADA PAZINA
I OPĆINA CEROVLJE, GRAČIŠĆE,
KAROJBA, LUPOGLAV I SVETI PETAR U ŠUMI

ISSN 1847-6260

PAZIN, 28. prosinca 2023.

GODINA: XLIX

BROJ: 66

IZDAVAČ: GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA
UREDNIŠTVO: DRUŽBE SV. ĆIRILA I METODA 10
52000 PAZIN, TEL. (052) 624-208
ODGOVORNA UREDNICA: MARTINA BRAJKOVIĆ MRAK
IZLAZI: MJESEČNO I PO POTREBI
NAKLADA: 30 PRIMJERAKA
WEB ADRESA: www.pazin.hr

S A D R Ź A J

OPĆINA KAROJBA
OPĆINSKO VIJEĆE

582. Odluka o davanju poslovnog prostora u zakup 2555
583. Odluka o izmjeni odluke o koeficijentima za obračun plaće službenika i
namještenika u Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Karojba 2564
584. Odluka o izmjeni odluke o grobljima 2565
585. Odluka o visini naknade za dodjelu grobnog mjesta na korištenje na
neodređeno vrijeme i druge naknade 2566
586. Odluka o imenovanju uprave groblja 2568
587. Odluka o izmjeni odluke o komunalnoj naknadi Općine Karojba 2569
588. Odluka o otpisu potraživanja 2570
589. Odluka o stavljanju van snage Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja
sunčane elektrane Karojba i s tim u vezi IV. izmjena i dopuna
Prostornog plana uređenja Općine Karojba 2571
590. Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja sunčane elektrane Karojba
i s tim u vezi IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba 2572

OPĆINSKI NAČELNIK

591. Javni poziv 2578

OPĆINA KAROJBA

582

Na temelju članka 35. 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., 143/12. i 152/14.), Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11., 64/15. i 112/18.) i članka 16. Statuta Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 09/13., 02/18., 24/20. i 16/21.), Općinsko vijeće Općine Karojba, na sjednici održanoj dana 22. prosinca 2023. godine, donijelo je

ODLUKU

o davanju poslovnog prostora u zakup

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, uvjeti i postupak natječaja te ostala pitanja u svezi davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu i suvlasništvu Općine Karojba.

U smislu ove Odluke zakupodavac je Općina Karojba (u daljnjem tekstu: zakupodavac) a zakupnik je pravna ili fizička osoba koja je potpisala ugovor o zakupu sa zakupodavcem.

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke, sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Zakon), smatraju se poslovna zgrada i poslovna prostorija.

Članak 2.

Poslovnim prostorom zakupodavca upravlja općinski načelnik Općine Karojba (u daljnjem tekstu: Općinski načelnik).

U korištenju, upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorom, u skladu s odredbama ove Odluke, Općinski načelnik na prijedlog Jedinog jedinog upravnog odjela (u daljnjem tekstu: nadležni upravni odjel):

- odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,
- odlučuje o namjeni poslovnog prostora,
- odlučuje o promjeni ili dopuni namjene poslovnog prostora,
- imenuje Povjerenstvo za provođenje natječaja za zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Karojba (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo),
- raspisuje natječaj za zakup poslovnog prostora,
- odlučuje o prihvatu najpovoljnije ponude i zaključenju ugovora o zakupu,
- odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom nakon isteka ugovora o zakupu, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i ove Odluke,
- odobrava adaptaciju poslovnog prostora,
- odlučuje o ulaganju sredstava zakupodavca i zakupnika u poslovni prostor,
- odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika,
- odlučuje o zamjeni poslovnog prostora,
- odlučuje o zajedničkom zakupu i podzakupu,
- odlučuje o prijenosu i prestanku zakupa poslovnog prostora,
- odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa i upravljanja poslovnim prostorom.

Članak 3.

Općinski načelnik na mandat od 4 (četiri) godine imenuje Povjerenstvo koje se sastoji od predsjednika i dva člana.

Povjerenstvo, u skladu s ovom Odlukom, provodi postupak natječaja odnosno prikupljanja pisanih ponuda, razmatra ih, utvrđuje njihovu valjanost, utvrđuje listu ponuditelja koji ispunjavaju uvjete

natječaja, vodi zapisnik o svom radu koji dostavlja Općinskom načelniku zajedno s prijedlogom najpovoljnijeg ponuditelja.

Stručne i administrativne poslove za Općinskog načelnika i Povjerenstvo obavlja nadležni upravni odjel.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 4.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja i to prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama (u daljnjem tekstu: natječaj).

Natječaj raspisuje Općinski načelnik.

Natječaj se objavljuje na mrežnim stranicama i na oglasnoj ploči zakupodavca, a u dnevnom tisku daje se obavijest o objavljenom natječaju.

Dan objave natječaja na oglasnoj ploči smatra se danom objave.

Natječaj mora biti objavljen najmanje 8 (osam) dana.

Članak 5.

Odredba članka 4. stavka 1. ove Odluke ne primjenjuje se na slučajeve kada ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapaju međusobno zakupodavac i Republika Hrvatska, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu zakupodavca i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

U slučajevima iz prethodnog stavka zakupnina se utvrđuje na način da ista ne može biti niža od početne zakupnine iz članka 18. ove Odluke.

Članak 6.

Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1. ove Odluke, zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme u trajanju od pet godina pod istim uvjetima kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je ugovoreni iznos zakupnine veći od početne zakupnine iz članka 21. ove Odluke za djelatnost koju zakupnik obavlja, i to isključivo zakupniku koji sa zakupodavcem ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik iz stavka 1. ovoga članka dužan je najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen podnijeti pisani zahtjev zakupodavcu, a zakupodavac je dužan najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 2. ovoga članka ili ako zakupodavac pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni poslovni prostor objavit će se javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen, zakupni odnos će prestati istekom roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen, a zakupodavac će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje poslovnog prostora u zakup.

Članak 7.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme, u pravilu na rok od 5 (pet) godina.

Ako je zakupnik tijelo državne uprave ili drugo tijelo koje je korisnik državnog proračuna odnosno za poslovne prostore poduzetničkog inkubatora, ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme na rok do 3 (tri) godine.

Članak 8.

Tekst natječaja sadržava sljedeće:

1. identifikaciju, namjenu, površinu i energetske razred poslovnog prostora,
2. početni iznos zakupnine po m² mjesečno,
3. vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,
4. rok za podnošenje pisanih ponuda,
5. odredbu o obvezi uplate garantnog pologa u visini dvostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine (bez PDV-a) za poslovni prostor za koji se natječe s naznakom da izabrani natjecatelj gubi pravo na povrat pologa u slučaju da iz bilo kojeg razloga ne sklopi ugovor o zakupu; natjecateljima koji nisu uspjeli u natječaju garantni polog se vraća, bez prava na kamatu, u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja odluke o izboru; sklapanjem ugovora o zakupu garantni polog se uračunava u zakupninu,
6. odredbu da na natječaju ne smije sudjelovati natjecatelj koji je u sudskom postupku s zakupodavcem ili za kojeg je na dan objave natječaja evidentirana dospjela nepodmirena obveza prema državnom proračunu i proračunu zakupodavca, osim ako je odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza,
7. odredbu da najpovoljniji natjecatelj mora prije sklapanja ugovora o zakupu, kao osiguranje redovnog plaćanja zakupnine i povrata poslovnog prostora, dostaviti javnobilježnički ovjerenu običnu zadužnicu u visini šestomjesečne visine ugovorene zakupnine s porezom na dodanu vrijednost,
8. odredbu da je najpovoljniji natjecatelj dužan dati izjavu da prihvaća opće uvjete zakupa propisane ovom Odlukom, da preuzima poslovni prostor u zakup u viđenom stanju, da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora, da ga je dužan urediti i privesti mogućnosti obavljanja ugovorene djelatnosti o vlastitom trošku, da ga je dužan održavati, da se odriče prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru bez sklopljenog ugovora o investicijskom ulaganju odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili posloводства bez naloga,
9. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava,
10. obavijest o mogućnosti razgledavanja poslovnog prostora,
11. druge posebne uvjete za sudjelovanje na natječaju koje utvrdi Općinski načelnik.

Članak 9.

Pisana ponuda za sudjelovanje na natječaju sadržava sljedeće:

- osobne podatke natjecatelja, prebivalište i državljanstvo (za fizičku osobu), podatke o obrtu za obrtnika odnosno naziv tvrtke i sjedište (za pravnu osobu), osobni identifikacijski broj (OIB),
- naznaka rednog broja poslovnog prostora iz natječaja na koji se odnosi ponuda,
- djelatnost koja se namjerava obavljati u poslovnom prostoru,
- ponudeni iznos zakupnine po m² mjesečno koji ne može biti manji od početnog iznosa zakupnine po m²,
- naziv banke i broj računa radi povrata garantnog pologa,
- dokaz da je natjecatelj uplatio garantni polog,
- druge isprave i dokaze u skladu s uvjetima iz objavljenog natječaja.

Članak 10.

Ponuda iz članka 9. ove Odluke podnosi se do roka utvrđenog u natječaju, u zatvorenoj omotnici na adresu: Općina Karojba, Karojba 1, 52424 Motovun, s naznakom „ne otvarati – prijava na natječaj za zakup poslovnog prostora“, a može se predati i u pisarnici zakupodavca.

Otvaranje pristiglih ponuda obavlja Povjerenstvo te utvrđuje da li udovoljavaju uvjetima objavljenim u natječaju. Ponude koje ne ispunjavaju uvjete natječaja odbacuju se kao nevaljane.

Zakašnjele ili nepotpune ponude ne uzimaju se u razmatranje.

Najpovoljnijom ponudom smatra se ona ponuda koja, uz ispunjavanje uvjeta iz natječaja, sadrži i najviši ponudeni iznos zakupnine.

U slučaju da dva ili više natjecatelja ponude jednak najviši iznos zakupnine za isti poslovni prostor, najpovoljniji natjecatelj će se između njih odrediti usmenim javnim nadmetanjem pred Povjerenstvom.

Članak 11.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj ponudi na natječaj za navedeni poslovni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja i ako prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 12.

O izboru najpovoljnije ponude odnosno o izboru najpovoljnijeg natjecatelja odlučuje Općinski.

Odluka o izboru najpovoljnije ponude može se donijeti i ako se na javni natječaj javio samo jedan natjecatelj.

Općinski načelnik zadržava pravo da po provedenom natječaju ne izvrši izbor odnosno da natječaj poništi djelomično ili u cijelosti bez posebnog obrazloženja.

Obavijest o izboru najpovoljnije ponude odnosno o izboru najpovoljnijeg natjecatelja dostavlja se svim natjecateljima u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja odluke.

Članak 13.

S najpovoljnijim natjecateljem sklapa se ugovor o zakupu poslovnoga prostora koji sadržava sljedeće:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,

2. naznaku odluke o izboru,

3. podatke za identifikaciju poslovnoga prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnoga prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnoga prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnoga prostora),

4. naznaku djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,

5. iznos mjesečne zakupnine,

6. odredbu da se na iznos mjesečne zakupnine obračunava porez na dodanu vrijednost ukoliko zakupnik nije oslobođen plaćanja istog,

7. odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu ukoliko nije drugačije ugovoreno,

8. rok za predaju poslovnoga prostora zakupniku,

9. rok na koji je ugovor sklopljen,

10. odredbe o otkazu i prestanku ugovora o zakupu,

11. odredbu da zakupnik preuzima poslovni prostor u zakup u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti mogućnosti obavljanja ugovorene djelatnosti o vlastitom trošku, da ga je dužan redovito održavati te da se odriče prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru bez sklopljenog ugovora o investicijskom ulaganju odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili posloводства bez naloga,

12. odredbu da će se u slučajevima investicijskog ulaganja vlastitih sredstava zakupnika u poslovni prostor zaključiti ugovor o investicijskom ulaganju,

13. odredbu da zakupnik ne smije vršiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,

14. odredbu kojom se zakupodavac oslobađa od odgovornosti po bilo kojoj osnovi za eventualnu štetu na stvarima, robi i opremi zakupnika u poslovnom prostoru,

15. odredbu da je zakupnik dužan u poslovnom prostoru provoditi sve mjere zaštite od požara u skladu s pozitivnim propisima,

16. odredbu da je zakupnik dužan ishodovati minimalno tehničke uvjete (MTU) te da zakupodavac ne jamči niti odgovara zakupniku da će nadležno tijelo odobriti obavljanje ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru,

17. odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup bez prethodne suglasnosti zakupodavca,

18. odredbu o osiguranju plaćanja zakupnine,
 19. ovršnu klauzulu,
 20. odredbu o načinu korištenja zajedničkih uređaja i prostorija,
 21. odredbu o obvezi plaćanja komunalne i vodne naknade te svih ostalih režijskih troškova vezanih uz korištenje poslovnog prostora (troškove utrošene vode, električne energije, odvoza otpada, vodne naknade i slično), na temelju posebnih računa davatelja usluga po njihovom dospijeću,
 22. odredbu mjesnoj nadležnosti stvarno nadležnog suda u Pazinu, u slučaju spora između ugovornih strana,
 23. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana,
 24. drugo od značaja za ugovor.
- U slučajevima iz članka 5. i 6. ove Odluke ne primjenjuje se točka 18. prethodnog stavka.

Članak 14.

Najpovoljniji natjecatelj dužan je ugovor o zakupu potpisati u roku od 8 (osam) dana od dana kada je pismeno pozvan na sklapanje ugovora.

Ukoliko najpovoljniji natjecatelj u roku iz stavka 1. ovog članka ne potpiše ugovor, smatra se da je odustao od sklapanja ugovora.

Smatra se da je najpovoljniji natjecatelj odustao od sklapanja ugovora ukoliko do roka za potpis ugovora ne dostavi propisano sredstvo osiguranja plaćanja navedeno u ponudi.

Ukoliko najpovoljniji natjecatelj odustane od sklapanja ugovora, Povjerenstvo može pozvati sljedećeg ponuditelja na sklapanje ugovora pod uvjetom prihvaćanja najpovoljnije ponude.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku.

Zakupnik je dužan ugovor o zakupu podnijeti na solemnizaciju javnom bilježniku te snositi javnobilježničke troškove.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u ime zakupodavca potpisuje Općinski načelnik ili osoba koju on ovlasti.

III. PRIJENOS ZAKUPA, ZAMJENA ZAKUPA, ZAJEDNIČKI ZAKUP, PODZAKUP, PROMJENA (DOPUNA) NAMJENE

Članak 15.

Općinski načelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika i to:

- nasljednicima u slučaju smrti zakupnika ukoliko ispunjavaju uvjete za nastavak ugovorene djelatnosti i podmire sva dospjela dugovanja po bilo kojoj osnovi,
- pravnoj osobi kao pravnom slijedniku u slučaju promjene pravnog položaja zakupnika, a pod uvjetom da nema dospjelih dugovanja po bilo kojoj osnovi. Pravno sljedništvo dokazuje se rješenjem nadležnog trgovačkog suda. Međutim, neće se prihvatiti prijenos ugovora o zakupu s fizičke osobe na pravnu ili obratno,
- bračnom drugu i krvnim srodnicima u ravnoj lozi kada dosadašnji zakupnik obrtnik odlazi u mirovinu, a pravni slijednici zadržavaju matični broj obrta.

Članak 16.

Općinski načelnik može, na zahtjev zakupnika, odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup.

Zakupnik i podzakupnik samostalno reguliraju međusobne odnose.

Zakupnik je dužan jedan primjerak ugovora o podzakupu dostaviti zakupodavcu.

Prestankom ugovora o zakupu prestaje i ugovor o podzakupu. Podzakupnik ne stupa u pravni položaj zakupnika.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi poslovni prostor dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje (ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično) suprotno odredbama ove Odluke, ugovor o zakupu će se raskinuti po sili zakona.

IV. ZAKUPNINA

Članak 17.

Visina zakupnine utvrđuje se sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 18.

Početna zakupnina za poslovni prostor obračunava se mjesečno umnoškom površine poslovnog prostora i cijene zakupnine.

Početna visina mjesečne zakupnine iznosi:

- 5,50 eura/m² za poslovne prostore za obavljanje stručnih, znanstvenih i tehničkih djelatnosti
- 4,00 eura/m² za poslovne prostore za uredske prostore za obavljanje ostalih djelatnosti.

Članak 19.

Korisnom površinom poslovnog prostora smatra se površina poslovnog prostora koja je upisana u zemljišnim knjigama na temelju uspostavljenog etažnog vlasništva. Ako na poslovnom prostoru nije uspostavljeno etažno vlasništvo, korisna površina poslovnog prostora utvrđuje se izmjerom između zidova prostorija, uključujući ulazni izlazni prostor i sanitarni čvor.

Članak 20.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu do desetoga dana u mjesecu za tekući mjesec ukoliko nije drugačije ugovoreno.

Na iznos zakupnine iz prethodnog stavka obračunava se PDV ukoliko zakupnik nije oslobođen od plaćanja istoga.

Na dospjele a nenaplaćene iznose zakupnine zakupodavac je dužan obračunati zateznu kamatu.

U iznos zakupnine ne uračunavaju se režijski troškovi (grijanje, električna energija, voda, telefon, odvoz smeća i dr.) niti druga davanja i porezi.

V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 21.

Zakupnik mora koristiti poslovni prostor u skladu s ugovorenom namjenom i na način određen ugovorom o zakupu.

Zakupnik je dužan zakupodavcu u svako doba dopustiti pregled poslovnog prostora u svrhu utvrđivanja stanja kao i načina korištenja poslovnog prostora.

Članak 22.

Zakupniku se poslovni prostor predaje u posjed najranije danom solemniziranja ugovora o zakupu i dostave sredstva osiguranja plaćanja, ako je ugovoreno.

Zakupnik je dužan, nakon stupanja u posjed poslovnog prostora, presliku ugovora o zakupu odmah dostaviti isporučiteljima javnih usluga radi sklapanja posebnih ugovora o isporuci javnih usluga.

Članak 23.

Zakupnik ima pravo korištenja zajedničkih uređaja te zajedničkih usluga na temelju posebnog sporazuma (ugovora) s drugim korisnicima, davateljima usluga ili upraviteljem zgrade.

Članak 24.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora i uređaja u njemu.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti otklanjanje eventualnih oštećenja poslovnog prostora i uređaja u njemu kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u kojoj se poslovni prostor nalazi ako oštećenja na njima nastanu u vezi s njegovim korištenjem poslovnog prostora.

Članak 25.

Zakupnik je dužan ishoditi od zakupodavca pisanu suglasnost prije započinjanja bilo kakvih radova vezanih uz poslovni prostor koji prelaze okvire tekućeg održavanja (preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina i vanjski izgled poslovnog prostora i sl.) kao i vršenja ulaganja u isti preko okvira tekućeg održavanja (investicijsko ulaganje), s time da se u takvim slučajevima međusobni odnosi uređuju ugovorom o investicijskom ulaganju.

Ugovorom iz stavka 1. posebno će se regulirati:

- iznos ulaganja koji će se priznati za povrat,
- pravo zakupnika na povrat izvršenih, a ne prebijenih ulaganja, ukoliko zakupodavac otkaže ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka,
- da zakupnik nema pravo na povrat uloženi, a ne prebijenih sredstava u slučaju da sam otkaže ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Zakupniku se može priznati povrat uloženi sredstava za izvršeno investicijsko ulaganje u mjeri u kojoj je adaptacija, uređenje ili rekonstrukcija nužna za obavljanje djelatnosti i objektivno predstavlja povećanje vrijednosti poslovnog prostora (osobito će se priznati priključak električne energije, vode, izgradnja sanitarnog čvora, radovi na sanaciji vlage, izmjena dotrajale stolarije, radovi na fasadi i sl.).

Sredstva koja su zakupniku priznata za povrat prebijaju se s iznosom mjesečne zakupnine u visini od 100% sve do isplate priznatog iznosa za povrat.

Članak 26.

U slučaju statusnih promjena odnosno izmjena bilo kojeg statusnog registarskog podatka zakupnika, isti je dužan o tome odmah obavijestiti zakupodavca.

U slučaju izmjene sjedišta zakupnika, isti je dužan odmah obavijestiti zakupodavca po upisu te izmjene u odgovarajući registar. U nedostatku takve obavijesti smatrat će se da je uredna dostava ona koja je izvršena na adresu iz ugovora o zakupu.

U načelu, stranke svoja obvezna priopćenja dostavljaju po pravilima osobne dostave koji se smatraju valjanim.

Članak 27.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u ispravnom stanju uvažavajući pogoršanje poslovnog prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovnog korištenja.

Nakon prestanka zakupa zakupnik ne smije bez odobrenja zakupodavca odstraniti ugrađene instalacije i uređaje koje je ugradio sam ili o svom trošku ako se time oštećuje poslovni prostor.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan kod isporučitelja javnih usluga objavit korištenje istih.

Članak 28.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik koji sadrži podatke o stanju poslovnog prostora i uređaja u vrijeme primopredaje.

Prilikom primopredaje poslovni prostor se obvezno fotografira.

Članak 29.

Zakupodavac snosi troškove pričuve i investicijskog održavanja poslovnog prostora osim ako ugovorom nije drugačije određeno.

Članak 30.

Ugovorne strane su obvezne međusobne sporove koji nastanu u svezi zakupnog odnosa rješavati sporazumno, a ukoliko ne postignu sporazum spor će rješavati pred nadležnim sudom u Pazinu.

VI. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 31.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora može prestati:

1. istekom ugovorenog roka,
2. otkazom zakupodavca ili zakupnika,
3. sporazumom zakupodavca i zakupnika.

Članak 32.

Ugovor o zakupu zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je zaključen.

Zakupnik je dužan u roku od 8 (osam) dana od prestanka ugovora o zakupu po ovoj osnovi, predati u posjed zakupodavcu poslovni prostor slobodan od osoba i stvari.

Članak 33.

Svaka ugovorna strana može otkazati ugovor o zakupu u svako doba bez posebnog obrazloženja.

Otkazni rok iznosi dva mjeseca ako se stranke drugačije ne dogovore.

Članak 34.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju ugovora i otkaznom roku:

1. ako zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru o zakupu ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
2. ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,
3. ako zakupodavac, zbog razloga za koje nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti poslovni prostor koji koristi zakupnik,
4. ako zakupnik zakupljeni poslovni prostor ili dio poslovnog prostora da u podzakup bez potrebne suglasnosti,
5. ako zakupnik korištenjem poslovnog prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u mirnom korištenju suvlasničkih dijelova,
6. ako se poslovni prostor mora rušiti ili zatvoriti radi dotrajalosti ili zbog urbanističkih razloga,
7. ako zakupnik bez odobrenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora koji prelaze okvire tekućeg održavanja,
8. ako zakupnik bez odobrenja zakupodavca izvrši promjenu djelatnosti ili na drugi nezakonit način raspolaže poslovnim prostorom,
9. u drugim slučajevima utvrđenim od strane zakupodavca.

Zakupnik je dužan u roku od 15 (petnaest) dana od dostave otkaza predati poslovni prostor slobodan od osoba i stvari u posjed zakupodavcu.

Članak 35.

Sporazumom zakupodavca i zakupnika ugovor o zakupu poslovnog prostora može prestati u svako doba.

Stranka koja traži raskid ugovora dužna je drugoj strani dati pisanu izjavu (zahtjev) o tome.

Stranke sporazumno određuju rok do kojeg se mora predati ili primiti ispražnjen poslovni prostor.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 36.

Ova se Odluka ne primjenjuje na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora na koje se primjenjuje Odluka o davanju na privremeno i povremeno korištenje poslovnog prostora u objektima u vlasništvu Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 28/21.)

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na one prostore koje koristi ili će koristiti neposredno lokalna samouprava zakupodavca.

Članak 37.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sveti Petar u Šumi.

KLASA: 011-01/23-01/2

URBROJ: 2163-20-02/02-23-2

Karojba, 22. prosinca 2023.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KAROJBA

Predsjednica
Općinskog vijeća
Sanja Mališa, v. r.

583

Na temelju članka 10. stavka 1. Zakona o plaćama u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 28/10. i 10/23.) i članka 16. Statuta Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 09/13., 02/18., 24/20. i 16/21.), Općinsko vijeće Općine Karojba, na prijedlog Općinskog načelnika Općine Karojba, na sjednici održanoj dana 22. prosinca 2023. godine, donijelo je

ODLUKU
o izmjeni odluke o koeficijentima za obračun plaće službenika i namještenika
u Jedinственном upravnom odjelu Općine Karojba

Članak 1.

U Odluci o koeficijentima za obračun plaće službenika i namještenika u Jedinственном upravnom odjelu Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 31/22. - dalje u tekstu: Odluka) mijenja se tablica u čl. 3. Odluke na način da se mijenjaju koeficijenti pod rednim brojevima kako slijedi:

Red. broj	Radno mjesto	Klasifikacijski rang	Koeficijent
1.	2.	3.	4.
1.	<i>Pročelnik Jedinственного upravnog odjela</i>	1	3,50
4.	<i>Administrativni tajnik – računovodstveni referent</i>	11	2,40

Članak 2.

Ova Izmjene stupaju na snagu dan nakon dana objave u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sv. Petar u Šumi, a primjenjuju se od 01. siječnja 2024. godine

KLASA: 011-01/23-01/01

URBROJ: 2163-20-02/02-23-2

Karojba, 22. prosinca 2023.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KAROJBA

Predsjednica
Općinskog vijeća
Sanja Mališa, v. r.

584

Na temelju članka stavka 1. članka 18. Zakona o grobljima („Narodne novine“ broj 19/98., 50/12. i 89/17.) i članka 16. Statuta Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 09/13., 02/18., 24/20. i 16/21.), Općinsko vijeće Općine Karojba, na prijedlog Općinskog načelnika Općine Karojba, na sjednici održanoj dana 22. prosinca 2023. godine, donijelo je

O D L U K U
o izmjeni odluke o grobljima

Članak 1.

U Odluci o grobljima („Službene novine Grada Pazina“, broj 12/00., 14/03. i 07/10. - dalje u tekstu: Odluka) u čl. 47. riječi „Uprava groblja“ zamjenjuju se riječima „predstavnik vršitelja usluge ukopa“.

Članak 2.

Članak 49. st. 1. mijenja se i glasi:

„Ukoku umrlog mora prisustvovati predstavnik vršitelja usluge ukopa radi utvrđivanja činjenice obavljenog ukopa i nadzora pripreme tehničkih i drugih uvjeta ukopa.“

Dodaje se novi st. 2. koji glasi:

„Ukope su ovlaštene vršiti pravne ili fizičke osobe registrirane za obavljanje navedenih djelatnosti, sukladno zakonu kojim se uređuje obavljanje predmetne djelatnosti.“

Članak 3.

U članku 74. st. 1. riječi „2.000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima „300,00 eura“.

U stavku 2. riječi „200,00 kuna“ zamjenjuju se riječima 30,00 eura.

Članak 4.

U članku 75. riječi „200,00 kuna“ zamjenjuju se riječima „30,00 eura“.

Članak 5.

Ova Odluka objavit će se u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sveti Petar u Šumi a stupa na snagu dana 01. siječnja 2024. godine.

KLASA: 363-07/23-01/03

URBROJ: 2163-20-02/02-23-2

Karojba, 22. prosinca 2023.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KAROJBA

Predsjednica
Općinskog vijeća
Sanja Mališa, v. r.

585

Na temelju stavka 4. članka 13. i stavka 1. članka 18. i Zakona o grobljima („Narodne novine“, broj 19/98., 50/12. i 89/17.) i članka 16. Statuta Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 09/13., 02/18., 24/20. i 16/21.), Općinsko vijeće Općine Karojba, na prijedlog Općinskog načelnika Općine Karojba, na sjednici održanoj dana 22. prosinca 2023. godine, donijelo je

O D L U K U

o visini naknade za dodjelu grobnog mjesta na korištenje na neodređeno vrijeme i druge naknade

Članak 1.

Ovom odlukom utvrđuje se visina naknade za dodjelu grobnog mjesta na korištenje na neodređeno vrijeme, visina naknade za ugradnju nadgrobnog spomenika te visina godišnje naknade za korištenje jednog grobnog mjesta (grobarine) na svim grobljima na području Općine Karojba.

Korisnici grobnih mjesta dužni su plaćati naknadu za dodjelu grobnog mjesta na trajno korištenje i godišnju grobnu naknadu.

Članak 2.

Naknada za dodjelu grobnog mjesta na trajno korištenje iznosi za:

- grobno mjesto-humka (sa ili bez ploče i spomenika) – širine 1,00-1,20 m, dužine 2,10-2,30 m – standardno
 1. naknada iznosi 1.284,76 EUR/9.680,00 kn,
 2. naknada iznosi 963,57 EUR/7.260,00 kn (25% popusta) - za ostale državljane Republike Hrvatske koji ne ispunjavaju uvjete iz točke 3. ovog stavka
 3. naknada iznosi 642,38 EUR/4.840,00 kn (50% popusta) - za osobe koje imaju stalno prebivalište na području Općine Karojba najmanje posljednjih 10 godina i nasljednici prvog nasljednog reda posljednje ukopane osobe u tom grobnom mjestu (djeca i supružnici).

- grobno mjesto sa izgrađenim betoniranim temeljima – standardno

1. naknada iznosi 2.383,37 EUR/17.957,50 kn,
2. naknada iznosi 1.801,21 EUR/13.571,25 kn - za ostale državljane Republike Hrvatske koji ne ispunjavaju uvjete iz točke 3. alineja 1. ovog stavka
3. naknada iznosi 1.219,06 EUR/9.185,00 kn - za osobe koje imaju stalno prebivalište na području Općine Karojba najmanje posljednjih 10 godina

- grobno mjesto sa izgrađenim betoniranim temeljima - širine 1,30 m

1. naknada iznosi 3.575,05 EUR/26.936,25 kn
2. naknada iznosi 2.701,79 EUR/20.356,60kn - za ostale državljane Republike Hrvatske koji ne ispunjavaju uvjete iz točke 3. alineja 2. ovog stavka
3. naknada iznosi 1.828,59 EUR/13.777,50kn - za osobe koje imaju stalno prebivalište na području Općine Karojba najmanje posljednjih 10 godina

Za grobna mjesta veća ili manja od površine standardnog grobnog mjesta navedenog u stavku 2. ovog članka visina naknade se obračunava ovisno o stvarnim dimenzijama i to na način da se uvećava ili umanjuje za 530,89 EUR/4.000,00 kn/za svaki m².

Korisnici koji rješenjem ili ugovorom dokažu da im je od ranije dodijeljeno grobno mjesto na trajno korištenje, nisu dužni platiti naknadu za dodjelu grobnog mjesta, već će im se izdati rješenje o dodjeli grobnog mjesta na korištenje bez naknade.

Članak 3.

Korisnici grobnog mjesta na neodređeno vrijeme na ovom dijelu groblja u Karojbi dužni su izvršiti jednokratnu uplatu naknade za uređenje grobnog mjesta u visini od 265,45 eura.

Članak 4.

Za korištenje grobnog mjesta Korisnik je u obvezi plaćati godišnju grobnu naknadu u visini od 25 EUR/188,36 kn godišnje.

Korisnici su dužni godišnju grobnu naknadu platiti najkasnije do 15. prosinca tekuće godine.

Članak 5.

Godišnja grobna naknada za korištenje grobnog mjesta koristi se za namirenje dijela stvarno nastalih zajedničkih troškova na groblju (uređenja i održavanja groblja, objekata na groblju, utroška vode, odvoza otpada, čišćenja pristupnih staza i zelenih površina i drugih troškova).

Članak 6.

Korisnik grobnog mjesta koji naknadu za dodjelu grobnog mjesta na korištenje na neodređeno vrijeme iz čl. 2. ove Odluke želi plaćati u obrocima, sa Upravom groblja će dogovoriti broj obroka i modalitete plaćanja pri čemu je moguće odobriti najviše 24 mjesečna obroka.

Po uplati naknade iz prethodnog stavka, Uprava groblja će korisniku grobnog mjesta izdati rješenje o korištenju grobnog mjesta te ga upisati u grobni očevidnik.

Članak 7.

Naknada za ugradnju nadgrobnog spomenika te godišnja naknada za korištenje jednog grobnog mjesta plaća se u roku i na način utvrđen posebnim rješenjem Uprave groblja.

Članak 8.

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje važiti Odluka o visini naknade za dodjelu grobnih mjesta na trajno korištenje („Službene novine Grada Pazina“, broj 27/02. i 13/03.) i Zaključak Općinskog poglavarstva Općine Karojba od 29. listopada 2008. godine (KLASA: 363-02/08-01/05, URBROJ: 2163/08-01-01-08-1)

Članak 9.

Ova Odluka objavit će se u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sveti Petar u Šumi a stupa na snagu dana 01. siječnja 2024. godine.

KLASA: 363-07/23-01/04

URBROJ: 2163-20-02/02-23-2

Karojba, 22. prosinca 2023.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KAROJBA

Predsjednica
Općinskog vijeća
Sanja Mališa, v. r.

586

Na temelju članka stavka 1. članka 18. Zakona o grobljima („Narodne novine“, broj 19/98., 50/12. i 89/17.) i članka 16. Statuta Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 09/13., 02/18., 24/20. i 16/21.), Općinsko vijeće Općine Karojba, na prijedlog Općinskog načelnika Općine Karojba, na sjednici održanoj dana 22. prosinca 2023. godine, donijelo je

O D L U K U
o imenovanju uprave groblja

Članak 1.

Mjesno groblje Karojba, mjesno groblje Motovunski Novaki i mjesno groblje Rakotule, koja se nalaze na području Općine Karojba, daju se na upravljanje Jedinostvenom upravnom odjelu Općine Karojba, kao upravi groblja, počevši od 01. siječnja 2024. godine.

Članak 2.

Uprava groblja će do roka iz članka 1. ove Odluke preuzeti od trgovačkog društva Usluga d.o.o. za obavljanje komunalnih djelatnosti:

- ustrojene Grobne očevidnike i Registre umrlih osoba, za sva tri groblja,
- zahtjeve korisnika grobnih mjesta za dodjelu grobnih mjesta na korištenje na neodređeno vrijeme.

Članak 3.

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje važiti Odluka o izboru uprave groblja („Službene novine Grada Pazina“, broj 14/23.).

Članak 4.

Ova Odluka objaviti će se u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sveti Petar u Šumi a stupa na snagu dana 01. siječnja 2024. godine.

KLASA: 363-07/23-01/05

URBROJ: 2163-20-02/02-23-2

Karojba, 22. prosinca 2023.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KAROJBA

Predsjednica
Općinskog vijeća
Sanja Mališa, v. r.

587

Na temelju članka 95. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj 68/18., 110/18. i 32/20.) i članka 16. Statuta Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 09/13., 02/18., 24/20. i 16/21.), Općinsko vijeće Općine Karojba, na prijedlog Općinskog načelnika Općine Karojba, na sjednici održanoj dana 22. prosinca 2023. godine, donijelo je

O D L U K U
o izmjeni odluke o komunalnoj naknadi Općine Karojba

Članak 1.

U Odluci o komunalnoj naknadi Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 53/18. - dalje u tekstu: Odluka) članak 11. mijenja se i glasi:

„Komunalna naknada za stambeni prostor plaća se tromjesečno, najkasnije do 15-tog dana trećeg mjeseca u tromjesečju.

Za sve ostale namjene, komunalna naknada plaća se mjesečno, do 15-tog u mjesecu za tekući mjesec.

Na zakašnjele uplate plaća se zakonska zatezna kamata.“

Članak 2.

Ova Odluka objavit će se u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sveti Petar u Šumi a stupa na snagu dana 01. siječnja 2024. godine.

KLASA: 363-03/23-01/06

URBROJ: 2163-20-02/02-23-2

Karojba, 22. prosinca 2023.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KAROJBA

Predsjednica
Općinskog vijeća
Sanja Mališa, v. r.

588

Na temelju članka 16. Statuta Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 09/13., 02/18., 24/20. i 16/21.), Općinsko vijeće Općine Karojba na sjednici održanoj dana 22. prosinca 2023. godine, donijelo je

O D L U K U
o otpisu potraživanja

Članak 1.

Ovom Odlukom se sukladno zakonskim propisima uređuje otpis dospjelih potraživanja Općine Karojba koja se nisu naplatila na dan 31. listopada 2023. godine.

Članak 2.

Odobrava se otpis potraživanja Općine Karojba u ukupnom iznosu od 3.060,66 eura koja se odnose na otpis duga s osnova zakupa prostora sportske dvorane, komunalnog doprinosa i komunalne naknade, radi nastupa zastare prava na naplatu zakupa, komunalnog doprinosa i naknada, tražbina s osnova zakupa i naknada koja se ne može naplatiti ni u postupku ovrhe, ta ako postoji pravomoćno rješenje o brisanju iz sudskog/obrtnog registra, kako slijedi:

Red.br.	Račun	Iznos
1.	7722 - Prihodi od nepokretnih i pokretnih stvari u vlasništvu grada/općine (zakup)	403,81
2.	5720 - Komunalni doprinos	111,72
3.	5770 - Komunalna naknada	2.545,13
	UKUPNO	3.060,66

Članak 3.

Popis potraživanja koji se otpisuje sastavni je dio Odluke i neće se javno objaviti.

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sv. Petar u Šumi.

KLASA: 024-01/23-01/02

URBROJ:2163-20-02/02-23-2

Karojba, 22. prosinca 2023.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KAROJBA

Predsjednica
Općinskog vijeća
Sanja Mališa, v. r.

589

Na temelju članka 16. Statuta Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 09/13., 02/18., 24/20. i 16/21.), Općinsko vijeće Općine Karojba, na sjednici održanoj 22. prosinca 2023. godine, donosi

O D L U K U**o stavljanju van snage Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja sunčane elektrane Karojba i s tim u vezi IV. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba****Članak 1.**

Stavlja se van snage Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja sunčane elektrane Karojba i s tim u vezi IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 58/22.)

Članak 2.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sv. Petar u Šumi.

KLASA: 350-02/22-01/14

URBROJ: 2163-20-02/02-23-28

Karojba, 22. prosinca 2023.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KAROJBA

Predsjednica
Općinskog vijeća
Sanja Mališa, v. r.

590

Na temelju članaka 86. i 89. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23.), članka 59. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 67/23.) te članka 16. Statuta Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 09/13., 02/18., 24/20. i 16/21.), Općinsko vijeće Općine Karojba, na sjednici održanoj 22. prosinca 2023. godine, donosi

ODLUKU

o izradi Urbanističkog plana uređenja sunčane elektrane Karojba i s tim u vezi IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se zajednička Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja sunčane elektrane Karojba (u daljnjem tekstu: UPU) i s tim u vezi IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 10/03., 06/05., ispr. 03/06., 22/08., 36/15. i 50/21.), (u daljnjem tekstu: Izmjena i dopuna PPUO), (u daljnjem tekstu: zajednička odluka).

Nositelj izrade Plana je Općina Karojba, Jedinostveni upravni odjel.

PRAVNA OSNOVA ZA IZRADU I DONOŠENJE PLANA

Članak 2.

UPU i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a izrađuje se u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 67/23. i 98/19.), (u daljnjem tekstu: Zakon), Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“, broj 106/98., 39/04., 45/04., 163/04. i 9/11.) i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja kao i posebnim propisima.

Pravna osnova za donošenje zajedničke odluke sadržana je u člancima 86., 89., 113. i 198. Zakona. Izradi UPU-a i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a pristupa se sukladno mogućnosti koja proizlazi iz odredbi stavka 3. članka 89. Zakona, u jedinstvenom postupku.

U skladu s člankom 86., stavak 3. Zakona, nakon provedenog postupka ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš za izradu Urbanističkog plana uređenja sunčane elektrane Karojba i s tim u vezi IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba, načelnik Općine Karojba donio je Odluku da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš niti Glavnu ocjenu prihvatljivosti Urbanističkog plana uređenja sunčane elektrane Karojba i s tim u vezi IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba za ekološku mrežu (KLASA: 350-02/22-01/14, URBROJ:2163-20-01/01-23-26 od 15. prosinca 2023. godine).

RAZLOZI ZA IZRADU PLANA

Članak 3.

Pokretanje postupka izrade UPU-a i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a inicirano je od strane vlasnika zemljišta.

Razlog za izradu UPU-a i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a je formiranje novog građevinskog područja gospodarske namjene izvan naselja, u skladu s Prostornim planom Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, broj 2/02., 1/05., 4/05., 14/05. - pročišćeni tekst, 10/08., 07/10., 16/11. - pročišćeni tekst, 13/12., 09/16., 14/16. - pročišćeni tekst) i mogućnostima koje proizlaze iz važećeg Prostornog plana uređenja Općine Karojba.

UPU-om i s tim u vezi Izmjenama i dopunama PPUO-a omogućit će se privođenje namjeni i definirati smjernice za uređenje te odrediti uvjeti gradnje novo planiranog građevinskog područja gospodarske namjene izvan naselja.

OBUH VAT PLANA

Članak 4.

Površina obuhvata UPU-a i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a obuhvaća važeći Prostorni plan uređenja Općine Karojba u dijelu koji na kartografskom prikazu 4.C. Građevinska područja u mjerilu 1: 5000 prikazuje područje rezervacije prostora – područja u istraživanju za namjenu I4 – solarna elektrana.

Predmetno područje nalazi se unutar administrativne granice naselja Karojba i obuhvaća katastarske čestice 2015 i 2017/2, k.o. Karojba.

Površina obuhvata utvrđuje se ovom zajedničkom odlukom, a grafički prilog s načelnim prikazom obuhvata sastavni je dio ove zajedničke odluke. Točna površina od 4 ha definirat će se prilikom izrade UPU-a, prema dostavljenoj topografsko – katastarskoj podlozi.

O CJENA STANJA U OBUHVATU PLANA

Članak 5.

Obuhvat koji predstavlja predmet izrade UPU-a i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a važećim Prostornim planom uređenja Općine Karojba označen je kao rezervacija prostora – područja u istraživanju za namjenu I4 - solarna elektrana.

Unutar obuhvata važećeg Prostornog plana uređenja Općine Karojba planirano je ukupno 17,11 ha površina za gospodarsku - proizvodnu namjenu, od čega je ukupno 8,97 ha postojećih (izgrađenih) površina, odnosno 52%.

Time su zadovoljene Odredbe članka 43., stavaka 3. i 4. Zakona po kojem se nova građevinska područja izvan naselja mogu planirati ukoliko su postojeća izgrađena više od 50% svoje površine te se ista mogu povećati do 30% svoje površine. Ta površina prema podacima iz važećeg Prostornog plana uređenja Općine Karojba iznosi $17,11 \times 30\% = 5,13$ ha.

Sukladno članku 63. Prostornog plana Istarske županije novo građevinsko područje izvan naselja gospodarske - proizvodne namjene može imati površinu do 4ha (u okviru maksimalno dozvoljenih 46 ha za cijelu Općinu).

Unutar obuhvata koji predstavlja predmet izrade UPU-a i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a planira se gradnja sunčane elektrane. Prostor je neizgrađen i komunalno neopremljen te ostvaruje pristup s javne prometne površine (uz sjeverozapadnu granicu obuhvata).

CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA PLANA

Članak 6.

Ciljevi izrade UPU-a i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a su omogućavanje racionalnog planiranja prostora.

Zbog potrebe očuvanja krajobraznih vrijednosti područja, plansko rješenje mora biti takvo da se u najmanjoj mogućoj mjeri negativno utječe na sastav tla, hidrološke i hidrogeološke prilike te osnovne krajobrazne elemente.

UPU-om i s tim u vezi Izmjenama i dopunama PPUO-a utvrdit će se namjena za korisnike prostora, osigurati racionalno gospodarenje površinama te odrediti lokacijski uvjeti za gradnju unutar obuhvata Plana što se osobito odnosi na određivanje kapaciteta sunčane elektrane i tehničke mogućnosti priključenja na infrastrukturnu mrežu.

POPIS SEKTORSKIH STRATEGIJA, PLANOVA, STUDIJA I DRUGIH DOKUMENATA PROPISANIH POSEBNIM ZAKONIMA KOJIMA, ODNOSNO U SKLADU S KOJIMA SE UTVRĐUJU ZAHTJEVI ZA IZRADU PLANA

Članak 7.

Izmjene i dopune PPUO-a izrađuju se na postojećim podlogama na kojima je izrađen važeći Prostorni plan (topografska podloga u mjerilu 1:25000 i katastarska podloga u mjerilu 1:5000).

Za potrebe izrade UPU-a izradit će se odgovarajuća topografsko katastarska podloga.

Za potrebe izrade UPU-a i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a koristit će se programska rješenja i stručne podloge koje posjeduje i na raspolaganju su Općini Karojba, te podatci, planske smjernice i propisani dokumenti koje će dostaviti nadležna tijela i pravne osobe s javnim ovlastima iz svog djelokruga.

NAČIN PRIBAVLJANJA STRUČNIH RJEŠENJA PLANA

Članak 8.

Stručna rješenja za izradu Plana izrađuje stručni izrađivač, ovlašten za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja.

POPIS JAVNOPRAVNIH TIJELA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA KOJA DAJU ZAHTJEVE ZA IZRADU PLANA TE DRUGIH SUDIONIKA KORISNIKA PROSTORA KOJI TREBAJU SUDJELOVATI U IZRADI PLANA

Članak 9.

U postupku izrade UPU-a i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a tražit će se sudjelovanje i podaci, planske smjernice i drugi propisani dokumenti od sljedećih javnopравnih tijela:

1. Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Istarske županije, Riva 8, 52100 Pula;
2. Javna ustanova Natura Histrica, Riva 8, 52100 Pula;
3. Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Pazin, M.B. Rašana 2, 52000 Pazin;
4. Istarska županija, Upravni odjel za održivi razvoj, Odsjek za zaštitu okoliša, Flanatička 29, 52100 Pula;
5. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Ulica Republike Austrije 20, 10000 Zagreb;
6. Ministarstvo poljoprivrede, Ulica Grada Vukovara 78, 10000 Zagreb;
7. Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, Zavod za zaštitu okoliša i prirode, Radnička cesta 80, 10000 Zagreb;
8. Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, Uprava za zaštitu prirode, Radnička cesta 80, 10000 Zagreb;
9. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Zaštita od požara, Trg Republike 1, 52100 Pula;
10. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Zaštita od požara, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, M.B. Rašana 7, 52000 Pazin;
11. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Zaštita od požara, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, Odjel inspekcije, M.B. Rašana 7, 52000 Pazin;
12. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli, Ulica Grada Graza 2, 52100 Pula;
13. Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, Prisavlje 14, 10000 Zagreb;
14. Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova EU, Miramarska cesta 22, 10000 Zagreb;
15. Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured Pazin, M.B. Rašana 7, 52000 Pazin;
16. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, R. F. Mihanovića 9, 10000 Zagreb;
17. Županijska uprava za ceste Istarske županije, M.B. Rašana 2/4, 52000 Pazin;
18. Hrvatske šume d.o.o., UŠP Buzet, Naselje Goričica 2, 52420 Buzet;

19. Hrvatske vode, VGO Rijeka, Đure Šporera 3, 51000 Rijeka;
20. HEP ODS d.o.o., Elektroistra Pula, Vergerijeva 6, 52100 Pula;
21. HEP D.P. Elektroistra Pula, pogon Pazin, Dinka Trinajstića 14, 52000 Pazin;
22. HOPS d.o.o., Prijenosno područje Opatija, Marinčićeva 3, 51211 Matulji;
23. Plinacro d.o.o., Savska cesta 88a, 10000 Zagreb;
24. Istarski vodovod d.o.o., Sv. Ivan 8, 52420 Buzet;
25. Usluga odvodnja d.o.o., Šime Kurelića 22, 52000 Pazin;
26. Usluga d.o.o., Šime Kurelića 22, 52000 Pazin i
27. Istarski vodozaštitni sustav d.o.o., Sv. Ivan 8, 52420 Buzet.

Ako se tijekom izrade UPU-a i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a ukaže potreba, u postupak izrade mogu se uključiti i drugi sudionici.

Članak 10.

Javnopravna tijela i drugi učesnici u izradi UPU-a i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a pozvat će se sukladno odredbama Zakona da dostave svoje zahtjeve za izradu UPU-a i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a. Ukoliko zahtjevi ne budu dostavljeni u roku, smatrati će se da zahtjeva nema.

U zahtjevima za izradu UPU-a i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a moraju se navesti odredbe propisa, sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim zakonima na kojima se temelje zahtjevi. Ako to nije učinjeno, nositelj izrade takve zahtjeve nije dužan uzeti u obzir, ali je to dužan posebno obrazložiti.

Javnopravno tijelo ne može zahtjevima za izradu prostornog plana postavljati uvjete kojima bi se mijenjali ciljevi i/ili programska polazišta za izradu UPU-a i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a određeni ovom zajedničkom odlukom.

ROK ZA IZRADU PLANA

Članak 11.

Rok za izradu UPU-a i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a, po pojedinim fazama je sljedeći:

- izrada Nacrta prijedloga Plana: šezdeset (60) dana od izbora izrađivača sukladno posebnim propisima odnosno od dostave zahtjeva, podataka, planskih smjernica i propisanih dokumenata za izradu Plana,
- utvrđivanje Prijedloga Plana i objava javne rasprave: osam (8) dana od dana dostave Nacrta prijedloga Plana,
- izrada Izvješća o javnoj raspravi i Nacrta prijedloga Plana: dvadeset (20) dana od dana zaključenja javne rasprave,
- utvrđivanje Konačnog prijedloga Plana: osam (8) dana od dana dostave Nacrta konačnog prijedloga Plana,
- donošenje Plana: ovisno o terminskom planu sjednica Općinskog vijeća po ishodu Mišljenja Zavoda za prostorno uređenje istarske županije.

IZVORI FINANCIRANJA IZRADE PLANA

Članak 12.

Sredstva za izradu UPU-a i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a u cijelosti će osigurati Općina Karojba što ne isključuje mogućnost prikupljanja sredstava iz drugih izvora (privatni investitori) što će se regulirati posebnim ugovorom o sufinanciranju/financiranju uređenja građevinskog zemljišta u skladu s odredbama članka 167. Zakona.

ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 13.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sv. Petar u Šumi.

KLASA: 350-02/22-01/14

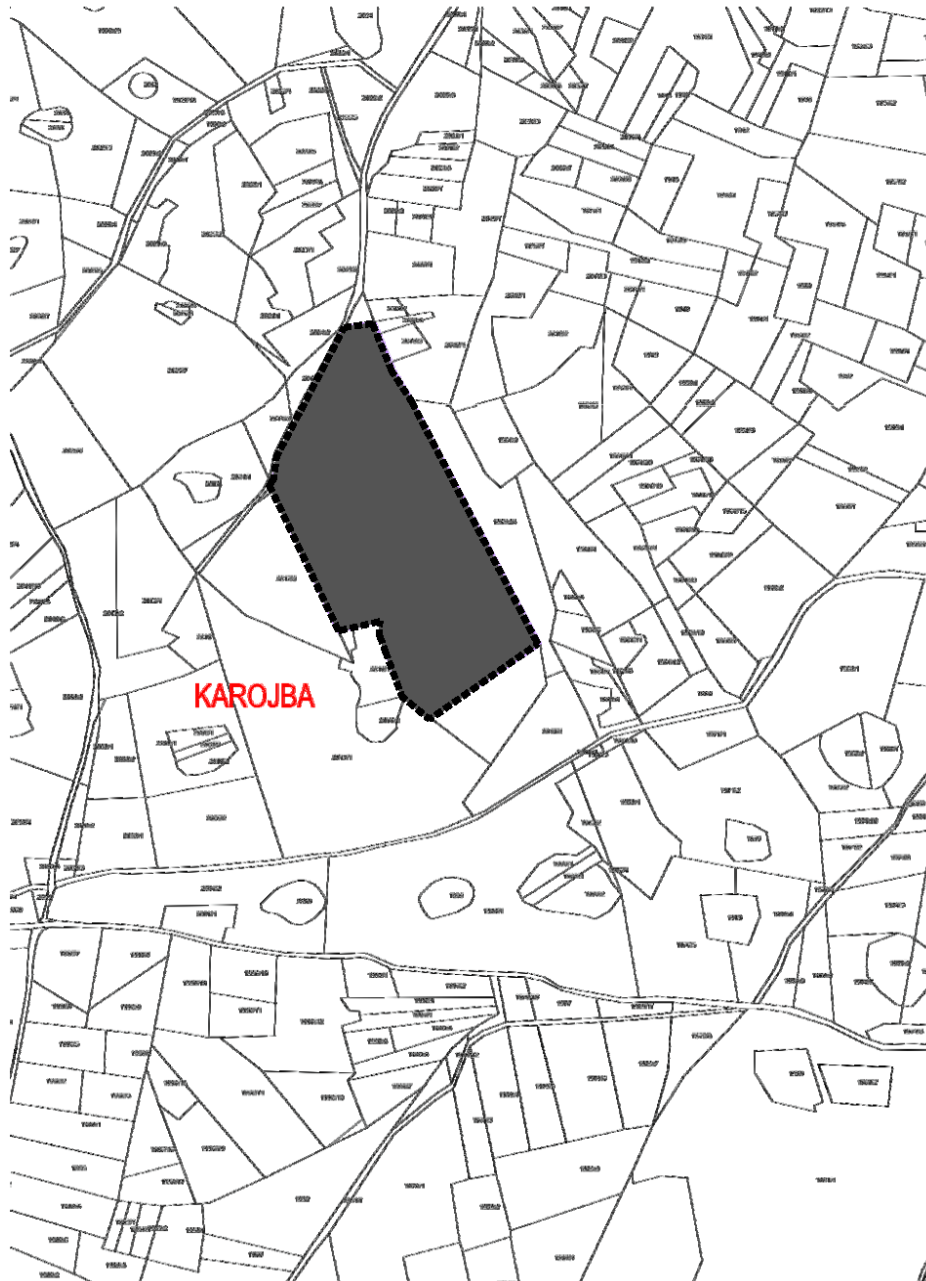
URBROJ: 2163-20-02/02-23-29

Karojba, 22. prosinca 2023.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KAROJBA

Predsjednica
Općinskog vijeća
Sanja Mališa, v. r.

Prilog - grafički prikaz obuhvata Plana



591



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA



OPĆINA KAROJBA
OPĆINSKI NAČELNIK

KLASA: 940-01/23-01/03

URBROJ: 2163-20-01/01-23-1

Karojba, 27. prosinca 2023. godine

Na temelju članka 123. – 133. Zakona o cestama („Narodne novine“, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13., 92/14. i 110/19.) te članka 67., 74. i 75. Pravilnika o geodetskim elaboratima („Narodne novine“, broj 59/18.) Općina Karojba kao pravna osoba koja upravlja nerazvrstanim cestama na području Općine Karojbe objavljuje

JAVNI POZIV

Ovim pozivom obavještavaju se nositelji stvarnih prava na predmetnim nekretninama i onim koje neposredno graniče sa zemljištem na kojem je izvedena nerazvrstana cesta: NC 5005 – Karojba (ŽC5007) – Kamena Vas - Rabotani u k.o. KAROJBA, o započinjanju postupka evidentiranja predmetne ceste u katastarski operat i zemljišnu knjigu.

Evidentiranje će se izvršiti sukladno članku 123. – 133. Zakona o cestama („Narodne novine“, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13., 92/14. i 110/19.), temeljem kojeg se nerazvrstana cesta evidentira u katastru i upisuje u zemljišnu knjigu kao –javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Općine Karojbe.

Geodetski elaborat izvedenog stanja nerazvrstane ceste izradit će tvrtka NEKRETNINE d.o.o., Mažeri 11, Kostrena, 51221 Kostrena, odgovorna osoba Sandro Viškanić, dipl.ing.geod., broj upisa u Hrvatsku komoru ovlaštenih inženjera geodezije 719.

Obilježavanje granica zemljišta na kojem je izgrađena predmetna cesta započet će 16. siječnja 2024. godine u 12,00 sati uz stručnu pomoć ovlaštenog inženjera geodezije Sandra Viškanića, dipl.ing.geod. koji se brine da lomne točke granica zemljišta budu ispravno stabilizirane i obilježene.

Radi većeg obima mjerenja molimo da kontaktirate ovlaštenog inženjera geodezije ukoliko planirate prisustvovati terenskom uviđaju na telefonski broj tvrtke Nekretnine d.o.o. 051/312-160.

Nositelji stvarnih prava mogu izvršiti uvid u geodetski elaborat izvedenog stanja kao i zatražiti eventualna dodatna pojašnjenja, **dana 18. siječnja 2024. godine (četvrtak) u vremenu od 10,00 do 12,00 sati u prostorijama Općine Karojba, Karojba 1, 52424 Motovun**

Općinski načelnik
Marko Lakošeljac, v. r.